

Annual Report



MAJOR
DEVELOPMENT

รายงานประจำปี

2568



MAJOR LOCALITY OVERVIEW

MAVEN HUA-HIN

MARVEST HUA-HIN

MYKONOS CONDOMINIUM HUA-HIN

MARRAKESH HUA-HIN RESORT & SPA

MARRAKESH HUA-HIN RESIDENCES

REFLECTION JOMTIEN BEACH PATTAYA

GULF OF THAILAND

PROJECTS OUT OF BANGKOK



AWARDS

2015

ASIA PACIFIC PROPERTY AWARDS
HIGHLY COMMENDED RESIDENTIAL
HIGH-RISE DEVELOPMENT THAILAND
MARQUE SUKHUMVIT

**AGENCY FOR REAL ESTATE
AFFAIRS AWARDS**
BEST CONDOMINIUM DEVELOPMENT
MANOR SANAMBINNAM

2016

THAILAND PROPERTY AWARDS 2016
REAL ESTATE PERSONALITY OF THE YEAR
DR. SURIYA POOLVORALAKS
MANAGING DIRECTOR

THINK OF LIVING.COM
PEOPLE'S CHOICE AWARDS THAILAND 2016
EDITOR'S CHOICE MUNIQ SUKHUMVIT 23

2017

THAILAND PROPERTY AWARDS
BEST ULTRA LUXURY CONDO
DEVELOPMENT (THAILAND)
MARQUE SUKHUMVIT

THAILAND PROPERTY AWARDS
BEST CONDO DEVELOPMENT
(THAILAND)
MARQUE SUKHUMVIT

2020

ASIA PACIFIC PROPERTY AWARDS
MIXED USE ARCHITECTURE AWARD
METRIS RAMA 9 – RAMKHUMHANG
AND MAJOR TOWER RAMA 9 –
RAMKHUMHANG

**THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2020**

2021

**THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2021**

2022

BAAN LAE SUAN PETS AWARDS 2022
BEST PET-FRIENDLY PROPERTY
DEVELOPER OF THE YEAR

2023

LIVING INSIDER AWARD
BEST CONCEPT HOME AWARD 2023
10&ONLY PATTANAKARN 20

ADMAN AWARD 2023
CORPORATE IMAGE/COMMUNICATION &
PUBLIC MANAGEMENT FROM
MAJOR PET FAMILY CAMPAIGN

2024

LIVING INSIDER AWARD
BEST INVESTMENT HOME AWARD 2024
MALTON GATES KRUNGTHAP KREETHA

LIVING INSIDER AWARD
BEST CONCEPT TOWNHOME AWARD 2024
MILFORD EKKAMAI LADPRAO

LIVING INSIDER AWARD
BEST PET FRIENDLY CONDO AWARD 2024
METRIS DISTRICT LADPRAO

**PROPERTYGURU THAILAND
PROPERTY AWARDS**
PEOPLE'S CHOICE AWARDS



สารบัญ

08	วิสัยทัศน์ พันธกิจ		การกำกับดูแลกิจการ
10	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	142	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
12	คณะกรรมการบริษัท	160	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
14	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน		
16	โครงการของบริษัท	168	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ
	การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน	176	การควบคุมภายในและ รายงานระหว่างกัน
56	โครงสร้างและ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	188	งบการเงิน
86	การบริหารจัดการความเสี่ยง		เอกสารแนบ
98	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	276	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขาธิการบริษัท
108	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ	284	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย
138	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	286	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
		287	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
		290	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับ ดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ
		303	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



วิสัยทัศน์

EXCELLENCE REDEFINED

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคตและการมอบคุณค่าที่ยั่งยืน
เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่ง
สร้างสรรค์พื้นที่อยู่อาศัยที่ยกระดับคุณภาพชีวิตในทุกมิติ
ด้วยแนวคิด Pet Family Living และการออกแบบเพื่อ
Well-Being เพื่อเติมเต็มการใช้ชีวิต
สู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ

CRAFTING LIFESCAPE TO EXCELLENCE

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ผสานนวัตกรรม
การอยู่อาศัย พร้อมงานออกแบบที่สง่างาม
เหนือกาลเวลา
- มุ่งมั่นเป็นผู้นำด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและ
ใช้ชีวิต ผ่านแนวคิด Pet-Family และ Well-Being
- สร้างสมดุลของชีวิต ความสุขของผู้อยู่อาศัย
และความผูกพันของทุกสมาชิกในครอบครัว
- มุ่งมั่นพัฒนาบริการหลังการขายและ
การบริหารโครงการอย่างมืออาชีพ
เพื่อความพึงพอใจสูงสุดของผู้อยู่อาศัย
และยกระดับคุณค่าโครงการอย่างต่อเนื่อง

สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนต์ เดินหน้าอย่างมั่นคง
บนรากฐานคุณภาพ ความปลอดภัย
และการพัฒนาที่ยั่งยืน

ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและความท้าทายที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนต์ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ ภายใต้กลยุทธ์ที่ยึดมั่นในความยั่งยืน การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ และการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่ง และคุณค่าในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน

ในปีที่ผ่านมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชัวรีมีการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากจำนวนผู้พัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ผู้บริโภคมีความรอบคอบในการตัดสินใจใช้จ่าย มากยิ่งขึ้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการพัฒนาจุดขายที่มีความแตกต่างอย่างชัดเจน เพื่อเสริมความแข็งแกร่งของแบรนด์และสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ ยังคงยึดแนวคิด “Craft & Quality” เป็นหัวใจของการพัฒนาโครงการ โดยให้ความสำคัญ ทั้งด้านการออกแบบ มาตรฐานโครงสร้าง และคุณภาพการก่อสร้าง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและคุณค่าที่ตอบโจทย์ตลาดลักซ์ชัวรีในทุกมิติ

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบความมั่นคง ของทุกโครงการอย่างรอบด้าน และยืนยันว่า โครงการที่ก่อสร้างแล้ว รวมถึงโครงการที่อยู่ ระหว่างการพัฒนา ไม่ได้รับผลกระทบใด ๆ สะท้อนถึงมาตรฐานด้านวิศวกรรมและการบริหาร คุณภาพที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญมาโดยตลอด

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภครุ่นใหม่ที่มี mongสัตว์เลี้ยง เป็นสมาชิกคนสำคัญของครอบครัว เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนต์ ในฐานะผู้บุกเบิกโครงการที่อยู่อาศัย ที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยงแรกๆ ของประเทศไทย จึงเดินหน้ายกระดับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยนำ Consumer Insight เชิงลึก มาต่อยอดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของทุกคนในครอบครัว

ในปีนี โครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมเปิดประสบการณ์ การอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ ที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์เลี้ยงประเภท Exotic ได้เป็นที่แรก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ออกแบบมาอย่างพิถีพิถัน และใช้งานได้จริง

เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนต์ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมากกว่าที่พักอาศัย แต่เป็น รากฐานของความสุข ความมั่นคง และคุณค่าที่สามารถส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น พร้อมเดินหน้าสร้าง มาตรฐานใหม่ให้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยอย่างต่อเนื่อง

MAJOR DEVELOPMENT – CRAFTING LIFESCAPE TO EXCELLENCE



P. Pookkarn

นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท



01



02



04



05



03



06

01 นางประทีป พูลวรลักษณ์

- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร

02 นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

03 นายสุริยา พูลวรลักษณ์

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

04 นายชินันท์ รุ่งแสง

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

05 นางศุภรานันท์ ตันวิรัช

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

06 นายอิทธินันท์ สุวรรณจู่ทะ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลสำคัญ
ทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน (Financial Ratio)	2568	2567	2566
สินทรัพย์รวม	14,941.74	17,677.95	17,368.25
หนี้สินรวม	12,681.07	13,308.51	12,726.35
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,260.66	4,369.44	4,641.90
รายได้รวม	2,201.46	2,516.25	2,236.87
ค่าใช้จ่ายรวม	3,358.89	2,452.24	2,328.55
ขาดทุนสุทธิ	(2,110.77)	(299.96)	(330.12)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.47	31.67	35.05
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(57.34)	4.17	2.56
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(101.91)	(12.02)	(14.61)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(63.65)	(6.63)	(6.86)
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.56	2.98	2.66
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ (เท่า)	4.87	2.68	2.35
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.88	1.75	2.92
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.03	0.12	0.30
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (ICR)	(1.38)	0.23	0.19
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า) (DSCR)	(0.11)	0.04	0.06
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	5.61	3.05	2.74
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	4.96	2.75	2.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	(10.05)	60.84	71.35
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	-	-	0.38
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	87.25	45.82	25.25
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	33.46	39.73	43.05
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	37.82	43.98	48.51
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	52.54	53.68	48.95
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	9.64	2.34	2.54





MARU CHULA

มารุ จุฬา

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเจริญเมือง
จำนวน: 220 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,227 ล้านบาท

M A R U
C H U L A



MAVISTA PHROM PHONG

มาวิสตา พร้อมพงษ์

ที่ตั้งโครงการ: สุขุมวิท ซอย 39

จำนวน: 45 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 4,900 ล้านบาท

M A V I S T A
P H R O M P H O N G



MUNIQ CHAROENKRUNG

มิวนิค เจริญกรุง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเจริญกรุง
จำนวน: 168 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 4,243 ล้านบาท

MUNIQ
CHAROEN KRUNG



MUNIQ PHROM PHONG

มิวนิค พร้อมพงษ์

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39

จำนวน: 106 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 3,553 ล้านบาท

MUNIQ
PHROM PHONG



MUNIQ LANGSUAN

มิวนิค หลังสวน

ที่ตั้งโครงการ: ซอยตันสน
จำนวน: 166 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 3,750 ล้านบาท

MUNIQ
LANGSUAN



MUNIQ SUKHUMVIT 23

มิวนิค สุขุมวิท 23

ที่ตั้งโครงการ: สุขุมวิท ซอย 23

จำนวน: 201 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 2,461 ล้านบาท

MUNIQ
SUKHUMVIT 23



MILFORD EKKAMAI - LADPRAO

มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ซอยรามคำแหง 53

จำนวน: 84 หลัง

มูลค่าโครงการ: 1,604 ล้านบาท

MILFORD
EKKAMAI - LADPRAO



MALTON GATES - KRUNGTHAP KREETHA

มอลตัน เกทส์ กรุงเทพรักธา

ที่ตั้งโครงการ: ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า

จำนวน: 49 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 2,463 ล้านบาท


**MALTON
GATES**
KRUNGTHAP KREETHA



MALTON GATES - KRUNGTHEP KREETHA 2

มอลตัน เกทส์ กรุงเทพกรีฑา 2

ที่ตั้งโครงการ: ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า

จำนวน: 44 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 2,116 ล้านบาท


**MALTON
GATES**
Krungthep Kreetha 2



MALTON RESERVE PINKLAO - KANCHANA

มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า - กาญจนา

ที่ตั้งโครงการ: ถนนกาญจนาภิเษก

จำนวน: 25 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 1,331 ล้านบาท


MALTON
RESERVE
PINKLAO - KANCHANA



METRIS DISTRICT LADPRAO

เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว
จำนวน: 741 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 3,057 ล้านบาท

METRIS
DISTRICT
LADPRAO



METRIS PATTANAKARN - EKKAMAI

เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย

ที่ตั้งโครงการ: ถนนพัฒนาการ
จำนวน: 341 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,204 ล้านบาท

METRIS
PATTANAKARN-EKKAMAI



MAYFIELD RAMINDRA KHUBON

เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเลียบคลองสอง

จำนวน: 167 หลัง

มูลค่าโครงการ: 2,300 ล้านบาท



MAYFIELD
RAMINDRA KHUBON



MAYFIELD LANE RATCHADA LADPRAO

เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ซอยลาดพร้าว 26

จำนวน: 11 หลัง

มูลค่าโครงการ: 540 ล้านบาท



MAYFIELD LANE

RATCHADA LADPRAO



MAYFIELD PINKLAO

เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า

ที่ตั้งโครงการ: บรมราชชนนี ซอย 6
จำนวน: 68 หลัง
มูลค่าโครงการ: 1,000 ล้านบาท



MAYFIELD
PINKLAO



MARVEST HUA HIN

มาร์เวสต์ หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์

จำนวน: 336 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 900 ล้านบาท

MARVEST
HUA HIN
— URBAN LIVING —



MAJOR TOWER THONGLOR

เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

ที่ตั้งโครงการ: ซอยทองหล่อ 10
มูลค่าโครงการ: 1,000 ล้านบาท



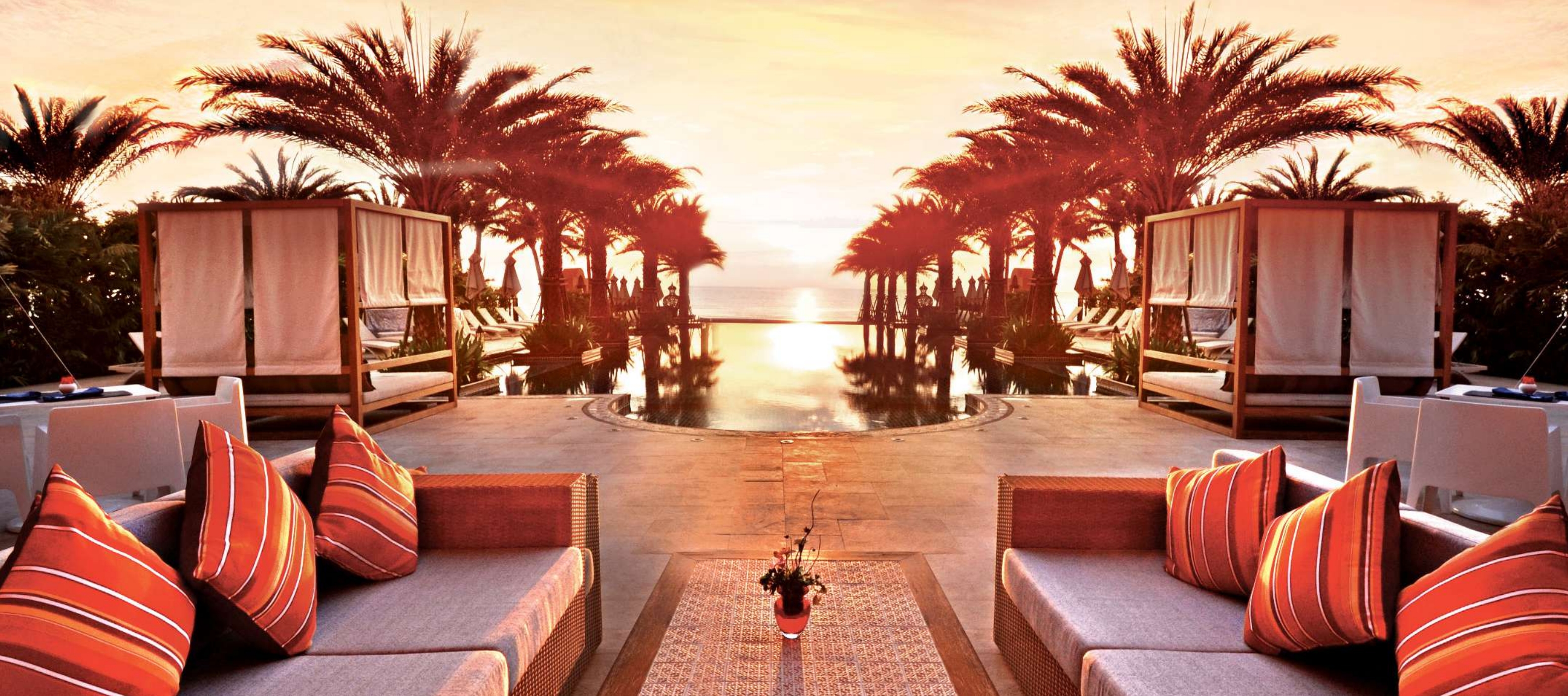


MAJOR TOWER RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนรามคำแหง
มูลค่าโครงการ: 1,450 ล้านบาท





MARRAKESH HUA HIN RESORT & SPA

มาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์

จำนวน: 76 ห้อง

มูลค่าโครงการ: 600 ล้านบาท

Marrakesh
hua·hin·resort & spa



MANOR AVENUE

แมนอร์ อเวนิว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสนามบินน้ำ
มูลค่าโครงการ: 100 ล้านบาท



M A N O R A V E N U E



01

โครงสร้างและ
การดำเนินงานของ
กลุ่มบริษัท

โครงสร้างและ การดำเนินงานของ กลุ่มบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2542 โดยนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และนางประทีน พูลวรลักษณ์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกของบริษัทในปี 2545 ได้แก่ โครงการ Hampton Thonglor 10 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Top High Rise ขนาด 30 ชั้น จำนวนยูนิตรวม 73 ยูนิต มูลค่าโครงการ 950 ล้านบาท หลังจากนั้นได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2548 และปี 2550 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700 ล้านบาท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์

นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจในปี 2568 และในระยะต่อไป บริษัทจะยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High End ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทต่อไป โดยจะมีการปรับรูปแบบสินค้าระดับราคา ที่เหมาะสมต่อกำลังซื้อในปัจจุบันของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนอกจากนี้บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการใน segment ใหม่ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับ Middle End และที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ เพื่อเป็นการเพิ่มความหลากหลายของพอร์ตสินค้าของบริษัท ปรับตัวไปตามอุปสงค์ในตลาด และเป็นการขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่เพิ่มขึ้น

วิสัยทัศน์และพันธกิจในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์ EXCELLENCE REDEFINED

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคตและการมอบคุณค่าที่ยั่งยืน เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่ง สร้างสรรค์พื้นที่อยู่อาศัยที่ยกระดับคุณภาพชีวิตในทุกมิติ ด้วยแนวคิด Pet Family Living และการออกแบบเพื่อ Well-Being เพื่อเติมเต็มการใช้ชีวิต สู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ CRAFTING LIFESCAPE TO EXCELLENCE

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ผสานนวัตกรรม การอยู่อาศัย พร้อมงานออกแบบที่สง่างามเหนือกาลเวลา
- มุ่งมั่นเป็นผู้นำด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและใช้ชีวิต ผ่านแนวคิด Pet-Family และ Well-Being
- สร้างสมดุลของชีวิต ความสุขของผู้อยู่อาศัย และความผูกพันของทุกสมาชิกในครอบครัว
- มุ่งมั่นพัฒนาบริการหลังการขายและการบริหารโครงการอย่างมืออาชีพเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของผู้อยู่อาศัยและยกระดับคุณค่าโครงการอย่างต่อเนื่อง



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทในระยะยาว
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด โดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโรงแรม เมเว่น สโติลิส โฮเทล หัวหิน โดยเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 59 ห้อง มูลค่าโครงการ 355 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการเมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า โดยเป็นโครงการทาวน์โฮมระดับลักซ์ชัวรีจำนวนรวม 68 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,073 ล้านบาท

2563

2565

2564

2566

2567

2568

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 3 บริษัท ได้แก่
 - บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
 - บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ ปัจจุบันได้มีการออกผลิตภัณฑ์ชื่อ Made by Silver ซึ่งเป็น Dietary Supplement Product โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ ผู้ใหญ่วัยทำงานที่ใส่ใจสุขภาพตั้งแต่อายุ 45 เป็นต้นไป
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท เทคสเคป จำกัด คิดเป็นอัตราร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นกิจการร่วมค้า ดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม มีวัตถุประสงค์หลักของการลงทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
- เปิดตัวโครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว โดยเป็นโครงการคอนโดเนียม High Rise 45 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 741 ยูนิต มูลค่าโครงการ 3,057 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวรีจำนวนรวม 49 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,203 ล้านบาท

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“Intelligence”) ซึ่งประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 เป็นผลให้ Intelligence มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของ MDE
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ บริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“GSDT”) ในบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“MJV4”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“MJV4”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุนสนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ MARU CHULA มูลค่า 1,227 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน (MAYFIELD RAMINDRA KUBON) มูลค่า 2,330 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มิวนิค พร้อมพงษ์ (MUNIQ PHROM PHONG) มูลค่า 3,553 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว (MAYFIELD LANE RATCHADA LADPRAO) มูลค่า 432 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20 (10&ONLY PATTANAKARN 20) จำนวนรวม 10 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,016 ล้านบาท

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด) โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 860,411,939 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียนเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ ไมริ ทรัสต์ คัมปะนี ลิมิเต็ด (“MT”) ในบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“MMR1”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“MMR1”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร 2 มูลค่า 2,116 ล้านบาท ซึ่งมีแผนการเปิดตัวในปี 2568
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ MUST International Trading Pte. Ltd. (“MUST”), GMM Singapore Real Estate Pte. Ltd. (“GMM”) และ

- GRG Global Investment Limited (“GRG”) ในบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (“39 เรสซิเดนซ์”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (“39 เรสซิเดนซ์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุนสนับสนุน และพัฒนาโครงการมาวิสต้า พร้อมพงษ์
- เปิดตัวโครงการ มาร์จจุฬา (MARU CHULA) จำนวนรวม 220 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,227 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว (MILFORD EKKAMAI - LADPRAO) จำนวนรวม 84 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,604 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มาร์ควิส พญาไท (MARQUIS PHAYATHAI) จำนวนรวม 380 ยูนิต มูลค่าโครงการ 5,698 ล้านบาท
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ บริษัท ทาคาระ เลเบ็น (ไทยแลนด์) จำกัด โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ บริษัท จีเอสอีซี (ทีเอชเอ2) (“GS”) โพรเวท ลิมิเตด ในบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“MJV5”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“MJV5”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุนสนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ มิวนิค เจริญกรุง มูลค่า 4,243 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้
ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ปี 2566 - ปี 2568

ประเภทรายได้	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,259.58	57.22%	1,668.97	66.33%	1,640.05	73.32%
รายได้จากกิจการโรงแรม	206.56	9.38%	290.86	11.56%	266.92	11.93%
รายได้ค่าบริการจัดการ	238.43	10.83%	193.24	7.68%	82.07	3.67%
รายได้ค่าเช่า	279.77	12.71%	208.89	8.30%	174.52	7.80%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	175.29	7.96%	57.24	2.27%	19.96	0.89%
รายได้อื่น	41.83	1.90%	97.05	3.86%	53.35	2.39%
รวม	2,201.46		2,516.25		2,236.87	

การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายประเภทโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยทั้งประเภท High Rise และ Low Rise โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร และบริเวณชล บริเวณทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ เช่น แนวเส้นทางรถไฟฟ้า หรือย่านธุรกิจ/ที่อยู่อาศัยที่สำคัญๆ รวมทั้ง การพัฒนาโครงการอาคารชุดในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ เช่น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์(หัวหิน) จังหวัดชลบุรี(พัทยา) เป็นต้น

โครงการภายใต้การพัฒนาบริษัท ประกอบด้วย

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2545	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ทองหล่อ ซอย 10
2547	พูลเลอดัน สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
	วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์	ระหว่างถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41
	วินด์ รัชโยธิน	รัชโยธิน ตรงข้ามธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
2548	แมนฮัตตัน ชิดลม	ถนนเพชรบุรี 7
2549	วินด์ สุขุมวิท 23	ซอยสุขุมวิท 23
2550	อกัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22
	มิกโคнос หัวหิน	หัวหิน
2551	รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา
	มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์	หัวหิน

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2552	รอยซ์ ไพรวเท เรสซิเดนเซส	ซอยสุขุมวิท 31
	คอลเลกซิโอ สาทร - พัฒนา	ถนนสาทร ซอยพัฒนา 1
2553	เอ็ม สีสลม	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2
	อีควิน็อกซ์ พหล - วิทยา	ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต
2554	เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท
	เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว
	เดอะ มาร์เวล เรสซิเดนซ์	ซอยทองหล่อ 5
	แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์
2556	มาร์ค สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท ตรงข้ามดิเอ็มโพเรียม
	มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39	ซอยสุขุมวิท 39
	มาเอสโตร 12 ราชเทวี	ซอยเพชรบุรี 12
	ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	ซอยรามคำแหง 53
2557	มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	ซอยร่วมฤดี 2
	เอ็ม จตุจักร	ซอยพหลโยธิน 18
	เอ็ม ทองหล่อ 10	ซอยเอกมัย 12
2558	มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ	ถนนเย็นอากาศ
	มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9	ซอยรัชดา 3 (ซอยสถานทูตจีน)
	มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี	ซอยเพชรบุรี 12
2559	มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ	ซอยราชวิถี 7
	มิวนิค สุขุมวิท 23	ซอยสุขุมวิท 23
2560	มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิทยา	ซอยรัชดา 19
	เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง
	เมทริส ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มารู เอกมัย 2	ซอยเอกมัย 2
2561	มารู ลาดพร้าว 15	ซอยลาดพร้าว 15
	มิวนิค หลังสวน	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน
	มิลเลอร์ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
2562	มาร์เวสต์ หัวหิน	อ่าเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์	ซอยพหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร	ถนนกรุงเทพกรีฑา

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2564	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
2565	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	ซอยบรมราชชนนี 6
2566	เท็น แอนด์ โอนลี่	ซอยพัฒนาการ 20
	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน	ถนนคูบอน
	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว	ซอยลาดพร้าว 26
	มิวนิค พร้อมพงษ์	ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39
2567	มารู จุฬา	ถนนเจริญเมือง
	มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว	ซอยรามคำแหง 53
	มาร์ควิส ญาไท	ถนนพญาไท
	มิวนิค เจริญกรุง	ถนนเจริญกรุง
	มาวิสต้า พร้อมพงษ์	ซอยสุขุมวิท 39
2568	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร 2	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
	มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า - กาญจนา	ถนนปิ่นเกล้า - กาญจนา

ณ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 5 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 15 โครงการ รวมทั้งหมด 20 โครงการ มูลค่าโครงการ 46,121 ล้านบาท ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ (ตร.ม./ ไร่)
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/5}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	994	336	11,596
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 23	2,493	201	11,826
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/1}	ถนนพัฒนาการ	1,281	201	12,757
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ^{/6}	ซอยลาดพร้าว 6			
		ถนนลาดพร้าว	3,094	741	24,420
โครงการแนวราบ	มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/1}	ซอยพหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	520	8	1-1-97.7
รวมโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ			8,382	1,627	

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ (ตร.ม./ ไร่)	กำหนด แล้วเสร็จ
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค พร้อมพงษ์ ^{/8}	ถนนสุขุมวิท ปากซอย สุขุมวิท 39	3,553	106	10,464	ไตรมาส 3 ปี 2570
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค เจริญกรุง ^{/12}	ถนนเจริญกรุง	4,243	168	24,039	ไตรมาส 3 ปี 2572
โครงการคอนโดมิเนียม	มารู จุฬา ^{/10}	ถนนเจริญเมือง	1,405	219	8,449	ไตรมาส 3 ปี 2570
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์ควิส ญาไท ^{/11}	ถนนพญาไท	5,200	380	16,603	ไตรมาส 1 ปี 2572
โครงการคอนโดมิเนียม	มาวิสต้า พร้อมพงษ์ ^{/15}	ซอยสุขุมวิท 39	4,496	45	13,284	ไตรมาส4 ปี 2572
โครงการคอนโดมิเนียม	เอ็ม อารีย์ ^{/1}	ถนนพหลโยธิน	6,882	703	5,501	ไตรมาส2 ปี 2572
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า	2,180	49	1-3-41	ไตรมาส 4 ปี 2569
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ^{/7}	ซอยบรมราชชนนี 6	1,041	68	8-2-45	ไตรมาส 4 ปี 2569
โครงการแนวราบ	เท็น แอนด์ โอนลี่ ^{/1}	ซอยพัฒนาการ 20	1,017	10	4-0-63	ไตรมาส 1 ปี 2570
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน ^{/9}	ถนนคูบอน	2,330	167	40-0-8	ไตรมาส 4 ปี 2569
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว	ซอยลาดพร้าว 26	293	11	1-3-36	ไตรมาส 4 ปี 2569
โครงการแนวราบ	มิลฟอร์ด เอกมัย-ลาดพร้าว ^{/9}	ซอยรามคำแหง 53	1,466	84	11-3-99.9	ไตรมาส 4 ปี 2570
โครงการแนวราบ	มิลฟอร์ด ไฮมสตูดิโอ ลาดพร้าว ^{/1}	ถนนลาดพร้าว	103	3	1-1-30.20	ไตรมาส 4 ปี 2570
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร 2 ^{/13}	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า	2,156	44	16-3-38.40	ไตรมาส 3 ปี 2571
โครงการแนวราบ	มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า - กาญจนา ^{/14}	ถนนกาญจนาภิเษก	1,374	25	13-2-78.20	ไตรมาส 2 ปี 2571
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			37,739	2,082		

หมายเหตุ : ^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ^{/9} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/10} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
^{/3} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด ^{/11} พัฒนาโดย บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/12} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{/13} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)
^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ^{/14} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)
^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ^{/15} พัฒนาโดย บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด (กิจการร่วมค้า)



1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและ
แนวโน้ม

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

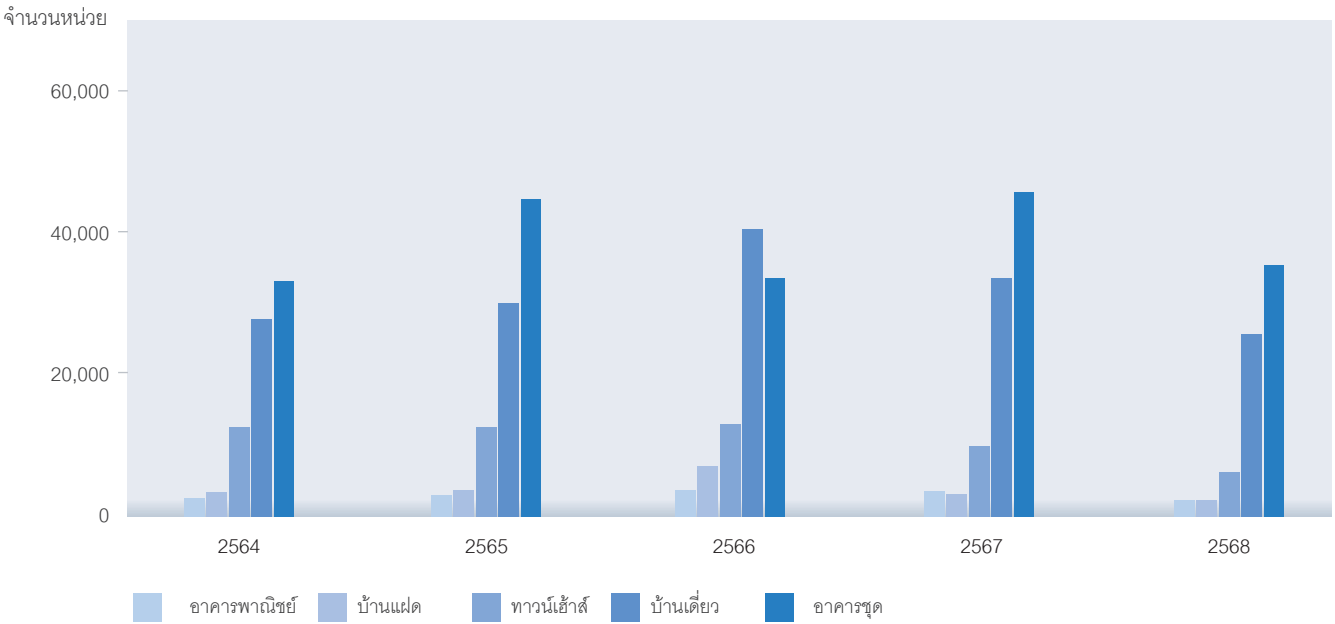
ปี 2568 ถือเป็นปีที่ท้าทายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยอุตสาหกรรมต้องเผชิญกับภาวะที่สามารถเรียกได้ว่าเป็น “Perfect Storm” ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากตลาดไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ปลายปี 2567 โดยเฉพาะในช่วง ไตรมาสที่ 3 ซึ่งถือเป็นจุดต่ำสุดของปี สะท้อนถึงภาวะกำลังซื้อที่ชะลอตัวและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัว

ผู้บริโภคยังคงเผชิญกับความท้าทายทางการเงินจาก ภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงหนี้ในระบบ ส่งผลให้ความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ขณะที่สถาบันการเงินยังคงใช้เกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวด แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ออกมาเพิ่มเติม แต่ยังไม่เพียงพอที่จะผลักดันให้ตลาดกลับมาฟื้นตัวได้อย่างชัดเจน

นอกจากนี้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญกับแรงกดดันจากหลายปัจจัย อาทิ อัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวในระดับสูง ต้นทุนที่ดินที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมาตรการ Loan-to-Value (LTV) ที่ยังคงจำกัดความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค โดยเฉพาะใน ตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับล่าง ประกอบกับปัจจัยภายนอก เช่น ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของค่าเงิน ซึ่งล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาคธุรกิจโดยรวม

อย่างไรก็ตาม ในช่วง ไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของตลาดบางส่วน จากโครงการที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะโครงการที่มียอดขายตั้งแต่ 2-3 ปีก่อนหน้า ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปีปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วง 9 เดือนแรกของปี

ข้อมูลสถิติตลาดที่อยู่อาศัยปี 2568
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

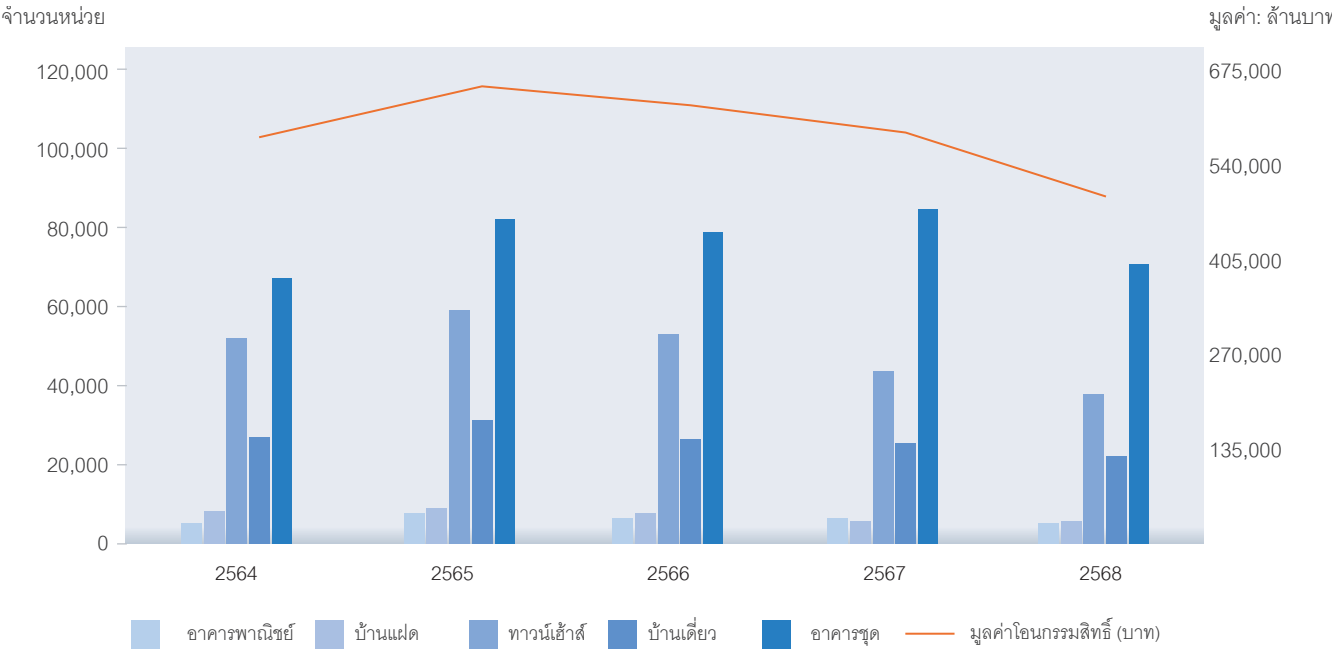


ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2564	2565	2566	2567	2568	ΔYTD (%)
อาคารชุด	33,748	45,894	34,589	47,005	36,314	-22.7%
บ้านเดี่ยว	28,423	30,595	41,383	34,726	25,869	-25.5%
ทาวน์เฮ้าส์	12,880	13,372	13,302	9,450	6,186	-18.5%
บ้านแฝด	3,247	3,805	6,834	2,529	2,062	-34.5%
อาคารพาณิชย์	2,539	2,881	3,262	3,574	2,153	-39.8%
รวม	80,837	96,547	99,370	97,284	72,584	-25.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2568 กับผลรวมของปี 2567 ในช่วงเวลาเดียวกัน

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2568 มีจำนวนรวม 72,584 หน่วย ลดลงร้อยละ 25.4 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวนรวม 97,284 หน่วย

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ



จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2564	2565	2566	2567	2568	ΔYTD (%)
อาคารชุด	70,126	83,570	79,893	85,770	71,718	-16.4
บ้านเดี่ยว	28,147	32,889	28,263	26,111	22,834	12.6%
ทาวน์เฮ้าส์	53,451	60,190	53,712	44,637	39,935	-10.5%
บ้านแฝด	8,771	9,570	8,466	7,138	6,731	-5.7%
อาคารพาณิชย์	6,969	8,695	7,513	7,437	6,129	-17.60%
รวม	167,464	194,914	177,847	171,093	147,347	-13.90%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2568 กับผลรวมของปี 2567 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2568 มีจำนวนรวม 147,347 หน่วย ลดลงร้อยละ 13.9 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวนรวม 171,093 หน่วย การปรับตัวลดลงของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 สะท้อนถึงภาวะการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอยู่ในระดับจำกัด ประกอบกับความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในหลายประเภทปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม อาคารชุดยังคงเป็นประเภทที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในตลาด สะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและพื้นที่ตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน ซึ่งยังคงได้รับความสนใจจากผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวกในเมืองและระบบขนส่งมวลชน ทั้งนี้แนวโน้มดังกล่าวสอดคล้องกับทิศทางของบริษัทที่ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนา โครงการคอนโดมิเนียมคุณภาพในทำเลศักยภาพ อย่างต่อเนื่อง

ข) นโยบายการตลาด

กลยุทธ์ทางการตลาด

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดในความสำเร็จของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งโครงการอาคารในกลุ่ม High End จะต้องอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางเมือง ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า ใกล้แหล่งชุมชนหรือ มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ซึ่งนอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ยังต้องคำนึงถึงโซนนิ่ง (Zoning) ของโครงการด้วยว่าเหมาะสมกับ Life style ของกลุ่มลูกค้าหรือไม่

สำหรับโครงการอาคารชุด ในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ของประเทศ โดยการเลือกที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการ และความสะดวกในการคมนาคม

การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทในการที่ต้องการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน (High End) ได้นำมาสู่การกำหนดภาพลักษณ์ และจุดยืนของโครงการอาคารชุดของบริษัท โดยโครงการทุกโครงการของบริษัทจะสะท้อนถึงจุดยืนของสินค้าในระดับ High End ทั้งความพิถีพิถันในการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับระดับราคาของแต่ละโครงการ ความครบถ้วนสมบูรณ์ของระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการอยู่อาศัย ซึ่งการรักษามาตรฐานของโครงการต่างๆ ของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นำไปสู่การรับรู้และจดจำของลูกค้าว่า โครงการอาคารชุดภายใต้แบรนด์ “เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์” เป็นโครงการระดับ High End

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการแต่ละแห่งของบริษัทจะมีการกำหนด Concept ของแต่ละโครงการ โดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และระดับราคาของโครงการ ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์ สะท้อนถึงกลุ่มเป้าหมาย ผสมผสานกับจุดยืนของการเป็นโครงการระดับ High End ดังจะเห็นได้จากการออกแบบโครงการที่ผ่านมาของบริษัท อาทิเช่น

- โครงการ เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20 “MAJOR's Subtle Luxury Collection” พร้อม DUPLEX SUPERCAR LOUNGE เพียงเดียวในย่านพัฒนาการสะท้อนตัวตนที่แตกต่าง
- โครงการ มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนซ์ “Super Luxury Contemporary Moroccan Style” พร้อม Infinity-Edge Swimming Lagoon ยาวกว่า 240 เมตร
- โครงการ มาร์ค สุขุมวิท “Super Luxury Metropolitan Luxe Style” โดดเด่นด้วยการออกแบบสถาปัตยกรรมที่ได้แรงบันดาลใจจาก “Marquise Diamond Shape”

- โครงการ มิวนิค พร้อมพงษ์ ด้วย concept Muniq Phompong is a testament to the unique beautiful design concept of Manhattan Motif; a signature of Modern Luxury Living
- โครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพกรีฑา แนวคิดการออกแบบบ้านหรูให้ทุกวินาทีพบกับความสุข ให้ทุกวันเต็มความเข้มแข็งให้จิตวิญญาณพื้นที่ของโครงการที่หล่อหลอมสังคมคุณภาพ และบริการที่ตั้งใจดูแลทุกคนที่สำคัญ “PRIME, PRIDE, PRIVACY and PECFECTION”

การรักษาและควบคุมคุณภาพโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบวางผังโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ในการพักอาศัยของลูกค้า การเลือกใช้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเชื่อถือได้ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งในโครงการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับราคาของโครงการ รวมทั้งความพิถีพิถันในการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างโครงการในทุกๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอกและภายในบริษัท เหล่านี้เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำในการใช้การสื่อสารการตลาด และสื่อการขายในรูปแบบใหม่ เช่น การสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up Room) เสมือนจริงเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางรูปแบบห้อง การเลือกใช้วัสดุ บรรยากาศของโครงการ เพื่อสร้างความประทับใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการรวดเร็วขึ้น

ในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทเลือกใช้การโฆษณาประชาสัมพันธ์หลากหลายช่องทาง อาทิเช่น ป้ายโฆษณากลางแจ้งสื่อสิ่งพิมพ์ ทั้งหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลโครงการและเป็นการสร้างการรับรู้ตราสินค้าให้รู้จักในวงกว้างมากขึ้น โดยเน้นการทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งเป็นการทำการตลาดที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการจัดอินเ็นท์ในห้างสรรพสินค้าระดับบน รวมทั้งการทำโรดโชว์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้โดยตรง รวมไปถึงการทำกิจกรรมร่วมกับสินค้าที่มีภาพลักษณ์ใกล้เคียงกันด้วย

นอกเหนือจากการสื่อสารการตลาดและการประชาสัมพันธ์ข้างต้นแล้ว บริษัทยังจัดให้มีการประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ๆ ของบริษัท ไปยังฐานข้อมูลลูกค้าของบริษัท (Customer Relationship Management) ซึ่งเป็นฐานข้อมูลของลูกค้าในโครงการ รวมทั้ง Potential Customer ที่ชื่นชอบในโครงการของบริษัทซึ่งทำให้สามารถสื่อสารไปยังกลุ่มเป้าหมายโดยตรงอย่างมีประสิทธิภาพ

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการ จะพิจารณาจากภาพรวมของโครงการว่าเป็นโครงการในระดับใด เช่น Super luxury, Luxury เป็นต้น ซึ่งการกำหนดราคาขายในภาพรวมของโครงการ จะคำนึงถึงต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างและตกแต่ง ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และอัตรากำไรตามนโยบายของบริษัท นอกจากนี้ปัจจัยดังกล่าวแล้ว บริษัทยังคำนึงถึงราคาขายของสินค้าของคู่แข่งที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือเทียบเคียง รวมทั้งสินค้าทดแทนที่อยู่ในบริเวณทำเลใกล้เคียงกันด้วย

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทักษะสภาพของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการ ไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้น จะสอดคล้องกับ Brand Positioning ของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยแห่งแรกหรือแห่งที่ 2 ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก

1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสมและศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบ ของการพัฒนาโครงการ 2 - 3 ปี ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง

(Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจาก ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก โดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพ ความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอน

วิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานทุกประเภท ในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบันบริษัท ได้ใช้บริการบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัท ไม่ได้มีการใช้บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียว

การจัดหาผู้ให้บริการ/รับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือก ดังนี้

- ☐ การคัดเลือกคุณสมบัติ (Pre-qualification) ของผู้รับเหมา โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะรวบรวมรายชื่อที่ผ่านเข้าร่วมการประกวดราคา นำเสนอต่อบริษัทในการคัดเลือก โดยจะพิจารณาจาก
- ☐ กำหนดวิธีการคัดเลือกโดยพิจารณาจากมูลค่างาน แบ่งเป็น 2 วิธี คือ
 - การเทียบราคา (Competitive Bid) จะใช้ในกรณีที่มูลค่าของงานไม่สูงมาก หรือต้องการให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างรวดเร็ว การเทียบราคาจะจัดทำสำหรับผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาตั้งแต่ 3 รายขึ้นไป
 - การประกวดราคา (Sealed Bid) จะใช้ในกรณีที่สินค้าหรืองานมีมูลค่าสูง และการคัดเลือกจำเป็นต้องทำด้วยความละเอียดรอบคอบ จะจัดทำสำหรับผู้รับเหมาตั้งแต่ 5 รายขึ้นไป

☐ การออกเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) หรือหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) หรือหนังสือสัญญา (Contract Document) หลังจากที่ยกบริษัทได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาสำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มีมูลค่าของงานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

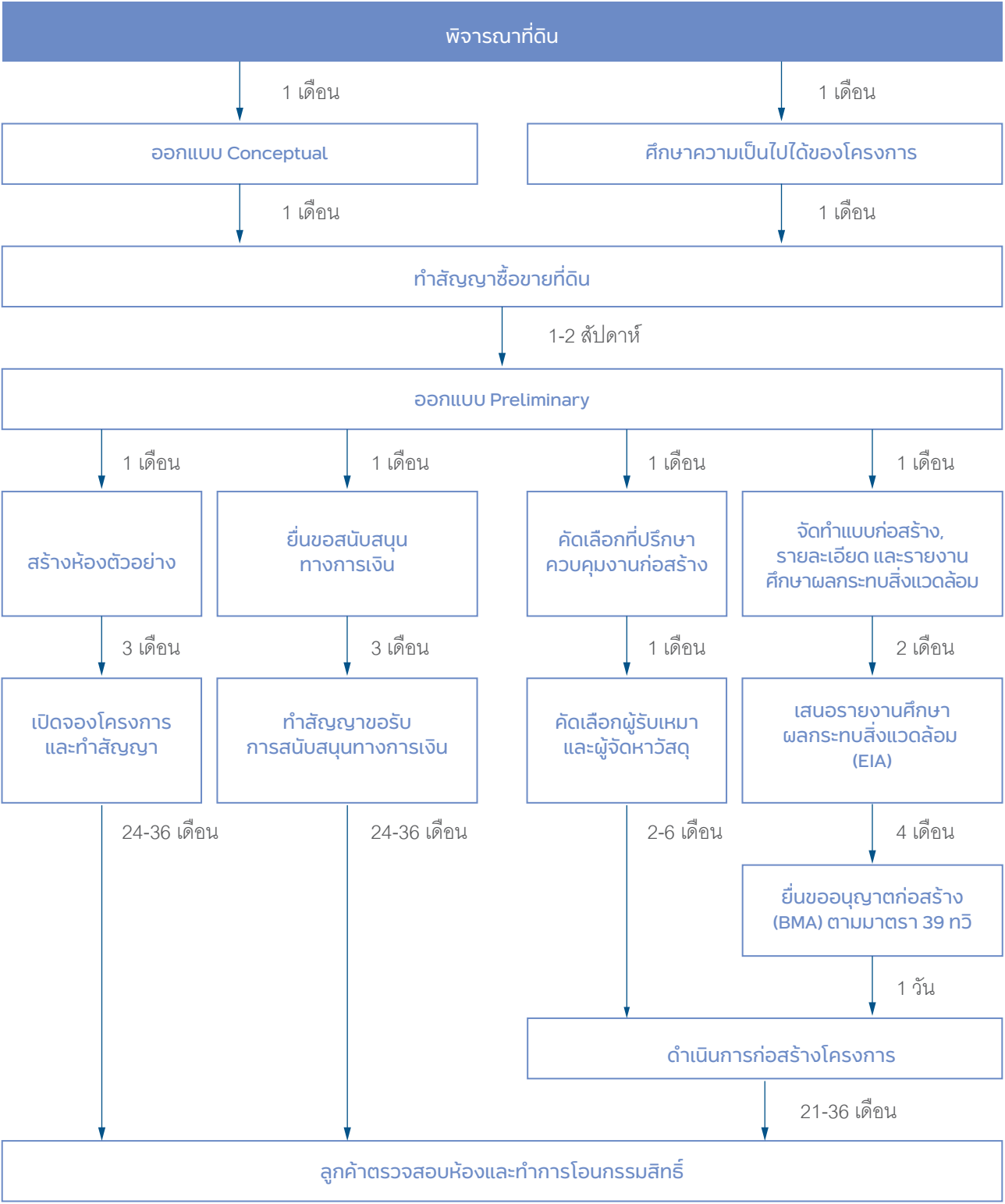
การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลัก และวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้น โดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง และวัสดุ อุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้าง และผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั้นไฟ เป็นต้น



ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทจะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาด และรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณ ดังนี้



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัท ทุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุดที่มีการก่อสร้างสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วย ขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และ เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีการจ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดทำสัญญาในโครงการแนวราบและแนวสูง คิดเป็น 20 โครงการ รวมมูลค่าขายทั้งสิ้น 17,443 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วจำนวน 6,761 ล้านบาท และยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 10,682 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดรอรับรู้รายได้ในโครงการแนวราบจำนวน 177 ล้านบาท ยอดรอรับรู้รายได้ในโครงการแนวสูงจำนวน 1,278 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดรอรับรู้รายได้จากโครงการที่บริษัทถือหุ้น 100% จำนวน 1,964 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากโครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ที่จะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 สำหรับยอดรอรับรู้รายได้ในโครงการแนวสูงส่วนที่เหลือจำนวนเท่ากับ 1,278 ล้านบาทซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 , โครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการ มิวนิค พร้อมพงษ์, โครงการ มิวนิค เจริญกรุง, โครงการ มารู จุฬา และโครงการ มาวิสต้า พร้อมพงษ์ ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้ ในปี 2570 เป็นต้นไป



(หน่วย: ล้านบาท)			
ประเภทโครงการ	31 ธันวาคม 2568		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขาย รอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	5,067	3,789	1,278
โครงการ Low Rise	954	946	8
โครงการแนวราบ	2,203	2,026	177
รวม	8,224	6,761	1,463
โครงการ High Rise (กิจการร่วมค้า)*	9,219	-	9,219
รวมทั้งสิ้น	17,443	6,761	10,682

* พัฒนาโดย บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนส์, บจก. เอ็มเจดี-เจวี1, บจก. เอ็มเจวี3, บจก. เอ็มเจวี4, บจก. เอ็มเจวี5 และ บจก. 39 เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51 (ไม่นำมาจัดทางงบการเงินรวม)

(หน่วย: ล้านบาท)			
ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขาย รอรับรู้รายได้
มาร์เวสต์ หัวหิน	954	946	8
มิวนิค สุขุมวิท 23	2,249	2,223	26
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	959	959	-
มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์	455	455	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	1,765	607	1,158
มาร์ควิส พญาไท	93	-	93
มิวฟোর্ต เอกมัย - ลาดพร้าว	71	49	22
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	1,377	1,234	143
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	83	70	13
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน	31	31	-
เมย์ฟิลด์ รัชดา ลาดพร้าว	187	187	-
มิวนิค พร้อมพงษ์	3,408	-	3,408
มิวนิค เจริญกรุง	2,755	-	2,755
มารู จุฬา	654	-	654
มาวิสต้า พร้อมพงษ์	2,402	-	2,402
รวม	17,443	6,761	10,682

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบันจะประกอบด้วย

- โรงแรม มารากេซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
- โรงแรม เมเวน สโติลิส โฮเทล หัวหิน
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง
- ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ซุปเปอร์คอมมูนิตีมอลล์
- แมเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตีมอลล์หน้าโครงการแมเนอร์ สนามบินน้ำ

2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรม และแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยในปี 2568 อยู่ที่ประมาณ 32.97 ล้านคน สร้างรายได้ให้แก่เศรษฐกิจไทยประมาณ 1.69 ล้านล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 35.55 ล้านคน และสร้างรายได้ประมาณ 1.80 ล้านล้านบาท โดยจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 7.23 และรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงร้อยละ 6.15 การชะลอตัวดังกล่าวสะท้อนถึงภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความ

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2563 – 2567 และ 2568P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ²	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
2563	6,702,396	-83.21	332,013	-82.63
2564	427,869	-93.62	N/A	N/A
2565	11,153,026	2,506.65	1,084,575	N/A
2566	28,150,016	152.40	1,477,968	36.27
2567	35,545,714	26.27	1,669,982	12.99
2568P	32,974,321	-7.23	1,688,672	-6.15

หมายเหตุ: 1) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง
2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ อยู่ในช่วงการรวบรวมและประมวลผล

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ประเทศไทยยังคงมีจุดแข็ง

ด้านทรัพยากรการท่องเที่ยว

วัฒนธรรม อาหาร และความหลากหลาย

ของแหล่งท่องเที่ยว ประกอบกับ

มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ

ไม่แน่นอน โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยวสำคัญ เช่น จีนและยุโรป ที่ยังคงเผชิญกับความท้าทายทางเศรษฐกิจ รวมถึงปัจจัยด้านภูมิรัฐศาสตร์และการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศคู่แข่งในภูมิภาค ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังคงมีจุดแข็งด้านทรัพยากรการท่องเที่ยว วัฒนธรรม อาหาร และความหลากหลายของแหล่งท่องเที่ยว ประกอบกับมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การส่งเสริม Soft Power การท่องเที่ยว และการพัฒนาเมืองท่องเที่ยวรอง ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ทั้งนี้ แนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในระยะถัดไปยังคงขึ้นอยู่กับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ความเชื่อมั่นในการเดินทางระหว่างประเทศ และความสามารถของผู้ประกอบการในการปรับตัวให้สอดคล้องกับพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะการให้ความสำคัญกับประสบการณ์การท่องเที่ยวที่มีเอกลักษณ์ และคุณภาพการบริการที่สูงขึ้น

ข) นโยบายการตลาด

- กลยุทธ์ทางการตลาด

การกำหนดจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

และการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้กำหนดภาพลักษณ์ของโรงแรมเป็น Boutique Luxury Hotel ที่ต้องการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง จึงสะท้อนมาเป็นการออกแบบตกแต่งภายใต้ Concept Neo Moroccan Style ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ในการสร้างความแตกต่างมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างความสนใจแก่ลูกค้า และเกิดความประทับใจในการเข้าพัก โดยนอกจากการตกแต่งแล้ว Facilities ต่างๆ ภายในโรงแรม ก็จะมีเอกลักษณ์ไปในทิศทางเดียวกัน เช่น ห้องอาหาร Moroccan style ที่มีเมนูอาหารโมร็อกโค หรือ บริการสปาที่มีบริการและใช้สินค้าของโมร็อกโคเหล่านี้ เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรม ทำให้เกิดความประทับใจทุกๆ ครั้งที่เข้าพัก

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเซ็นทาราไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ให้ความสำคัญต่อการใช้ช่องทางการสื่อสารการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างหลากหลายผ่านสื่อต่างๆ ทั้งสื่อพื้นฐานและสื่อออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram โดยกลยุทธ์การสื่อสารการตลาดที่ใช้ ได้แก่

- การเผยแพร่ข่าวสารไปยังสื่อท่องเที่ยวชั้นนำทั้งในและต่างประเทศที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว
- Celebrity marketing การโปรโมทโรงแรมผ่านบุคคลที่มีชื่อเสียงในสังคม เช่น ดารา นักร้อง เซเลบฯ
- การทำกิจกรรมการตลาดร่วมกับสินค้าต่างๆ ซึ่งช่วยประชาสัมพันธ์โรงแรมไปพร้อมๆ กับการประชาสัมพันธ์ของสินค้า

การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย

ช่องทางการขายของโรงแรมทั้งสองแห่งครบถ้วนทั้งช่องทางการขายผ่าน Travel Agency ทั้ง Online agency และ Traditional agency ครอบคลุมทั้งลูกค้าบุคคลและลูกค้าองค์กร รวมทั้งกลุ่มสัมมนาจากต่างประเทศ (MICE) นอกจากช่องทางการขายที่ครบถ้วนแล้ว ยังมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างสม่ำเสมอ ทั้งการเข้าร่วมงาน Event ทางด้านการท่องเที่ยว การจัด package ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาหรือ เทศกาลต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการขายผ่านบัตรเครดิต/ ห้างสรรพสินค้าต่างๆ

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน เป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และ ทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง

จาก Brand Positioning และ ระดับราคาของห้องพัก ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ

3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น

กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 3 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด ดำเนินธุรกิจ เป็นที่ปรึกษา การจัดการตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการ อาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
- บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ นำเข้า ส่งออก ซื้อขายผลิตและจำหน่าย เฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูปทุกประเภท เครื่องตกแต่งบ้าน ตกแต่งคอนโด เครื่องใช้ในครัวเรือน และสินค้าที่เกี่ยวข้องทุกชนิด
- บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ ทางด้านสุขภาพ

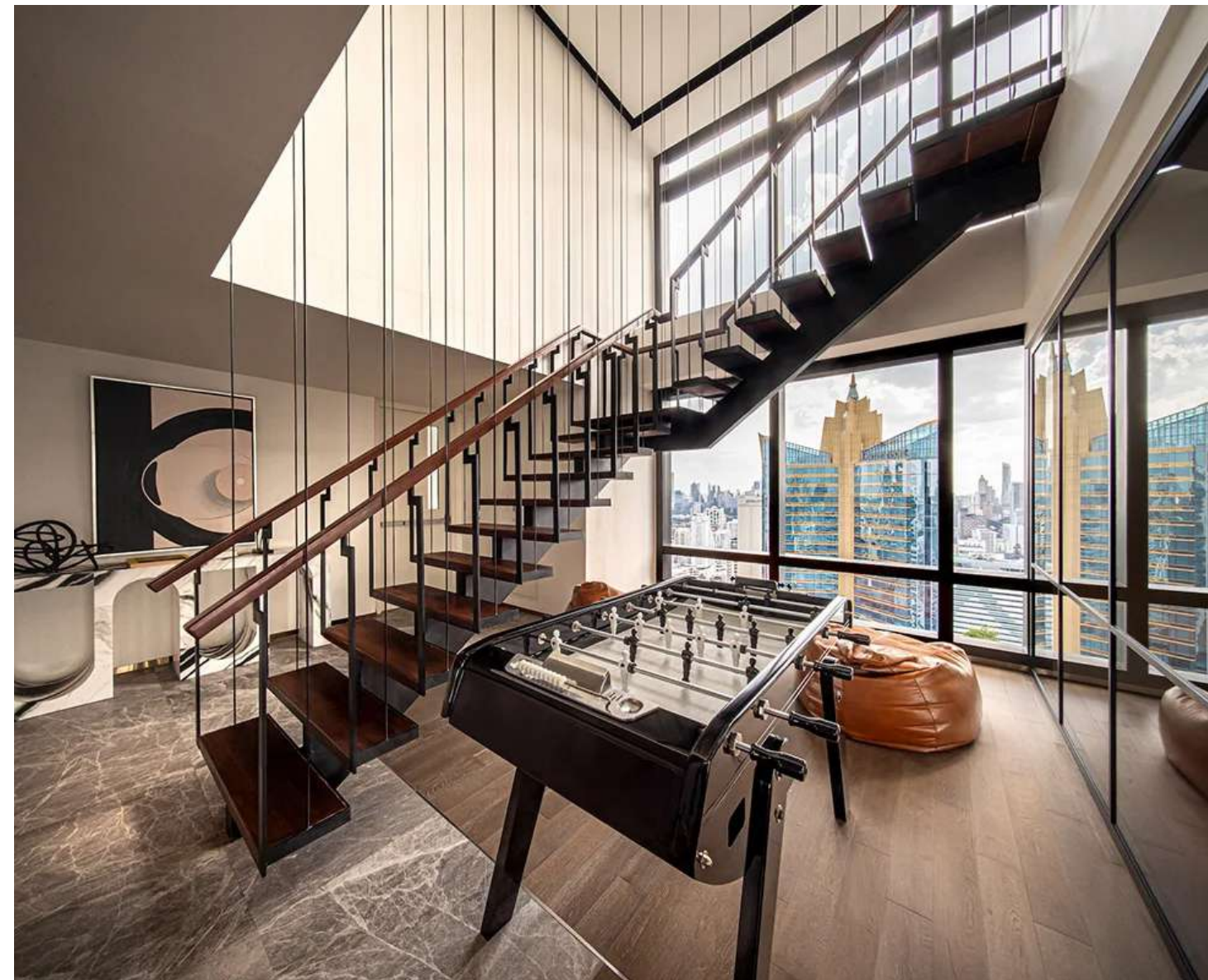
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

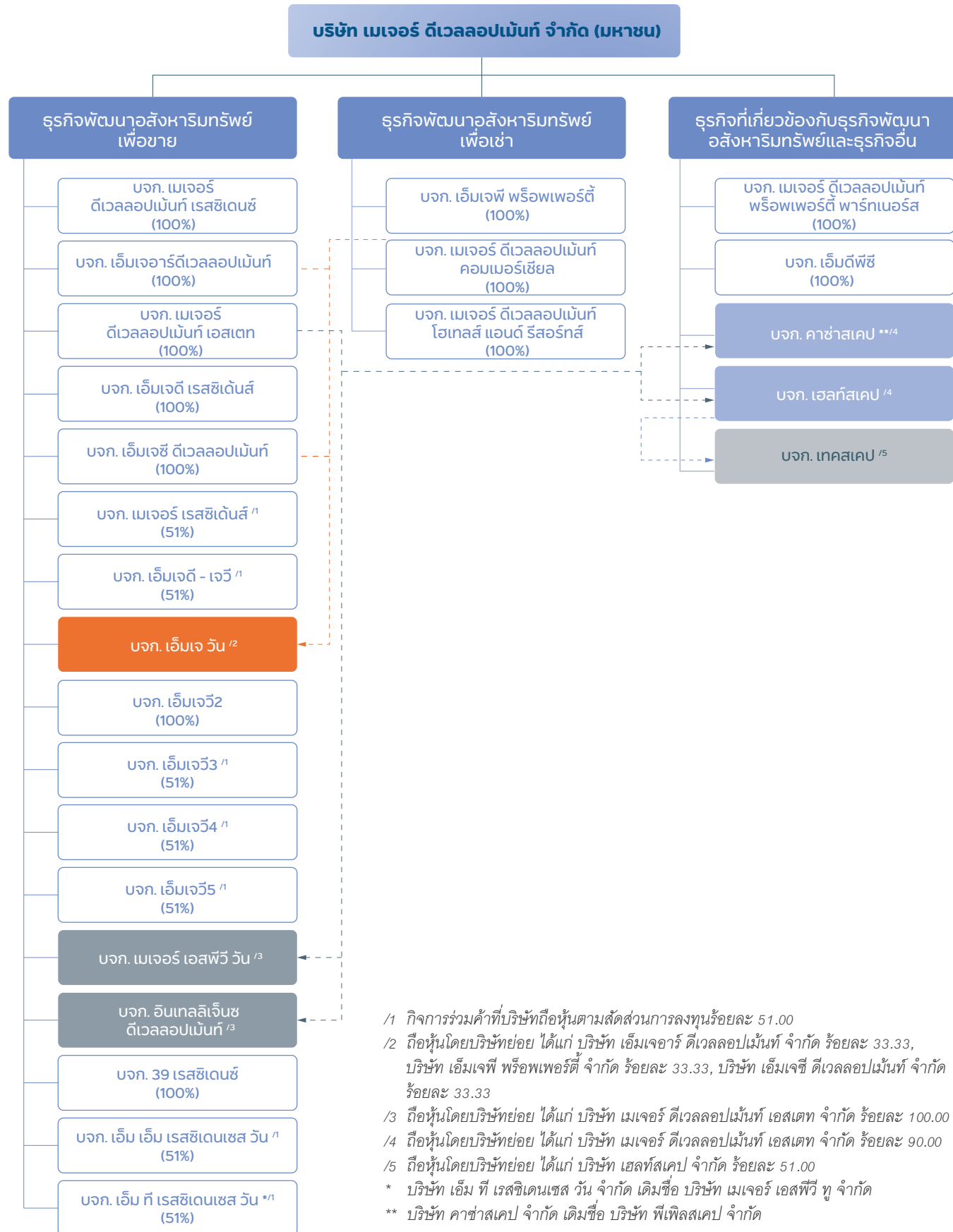
ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุนจำนวนรวม 25 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 17 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า จำนวน 2 บริษัท ประกอบ

ธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์และพื้นที่ขาย ในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน)

3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นจำนวน 5 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ได้แก่ นำเข้าส่งออก ซื้อขาย ผลิตและจำหน่าย เฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูปทุกประเภท, ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม





1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 ชื่อภาษาอังกฤษ : Major Development Public Company Limited
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55)
 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
 เลขทะเบียนบริษัท : 0107548000692
 ทุนจดทะเบียน : 946,453,132 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
 โทรศัพท์ : 0-2030-1111
 โทรสาร : 0-2030-1122
 Website : www.mjd.co.th

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัทย่อย			
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ทและสปา	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเช่ร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคาร เอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทรีศรีชาวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	600,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคาร เอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีชาวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	2,500,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	ประกอบกิจการโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า	900,000,000	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/ บริหารธุรกิจให้เช่า	10,000,000	100
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ¹ 398 มาเซิร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีชาวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	15,000,000	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	50,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ² 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด ^{3*} 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	นำเข้า ส่งออก ซื้อขาย ผลิตและจำหน่าย เฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป ทุกประเภท	1,000,000	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ³ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	สนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	5,000,000	90
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	200,000,000	100
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	25,000,000	51
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	10,000,000	51
บริษัท เทคสเคป จำกัด ⁴ 172 ซอยลาซาล 48 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10270 โทรศัพท์ 0-208-5400-6	พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	1,000,000	51

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	317,000,000	51
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1,000,000	51
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	283,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	942,500,000	51
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด** 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	210,000,000	51

หมายเหตุ :

- /1 บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33
- /2 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด และ บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 100.00
- /3 บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด และ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00
- /4 บริษัท เทคสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00
- * บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด เดิมชื่อ บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด
- ** บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด เดิมชื่อ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทุ จำกัด

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่มีภาระคงค้างตั๋วแลกเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หุ้นกู้
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,949.20 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด (เดิม)	วันที่ครบกำหนด (ใหม่)	อัตรา ดอกเบี้ย(เดิม)	อัตรา ดอกเบี้ย(ใหม่)	มูลค่า (ล้านบาท)	ประเภท
MJD25OA	24-03-2566	24-10-2568	24-10-2571	7.00%	7.30%	1,600.00	ไม่มีประกัน
MJD263A	29-09-2566	29-03-2569	29-03-2572	7.10%	7.40%	753.30	ไม่มีประกัน
MJD265A	10-11-2566	10-05-2569	10-05-2572	7.10%	7.40%	179.30	ไม่มีประกัน
MJD250B	31-01-2567	31-10-2568	31-10-2571	7.00%	7.30%	300.90	ไม่มีประกัน
MJD26OA	25-04-2567	25-10-2569	25-10-2572	7.10%	7.35%	1,045.70	มีประกัน
MJD274A	01-10-2567	01-04-2570	01-04-2573	7.40%	7.65%	1,170.00	มีประกัน
MJD278A	01-10-2567	01-04-2570	01-04-2573	7.40%	7.65%	900.00	มีประกัน
รวมภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้						5,949.29	

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 และเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 (ครั้งที่เลื่อน) ได้มีมติอนุมัติให้ ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทุกชุดออกไปอีก 3 ปี และกำหนดให้บริษัททยอยชำระคืนเงินต้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้เป็น 3 งวด ดังนี้

- ปีที่ 1 ชำระคืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินต้นหุ้นกู้ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 1 ชำระคืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเงินต้นหุ้นกู้ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 3 ชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมด

การแก้ไขเงื่อนไขดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ที่ประชุมได้อนุมัติให้ ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.25 ต่อปี และสำหรับหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.30 ต่อปี

1.6 ผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	170,000,000	19.76
2	น.ส.เพชรดา พูลวรลักษณ์	126,655,700	14.72
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	113,914,500	13.24
4	นายสุธน สิงห์สิทธิราษฎร์	53,531,100	6.22
5	นายประทุม มาลินนท์	42,965,500	4.99
6	น.ส.รัตนา มาลินนท์	37,700,000	4.38
7	นายนพดล เขมะโยธิน	31,000,000	3.60
8	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02
9	นายจิรวัฒน์ มาลินนท์	25,000,000	2.91
10	น.ส.ปราณี มาลินนท์	18,270,000	2.12
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		645,036,800	74.96
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		215,375,139	25.04
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด		860,411,939	100.00

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท



02

การบริหารจัดการ
ความเสี่ยง



การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง

การบริหารจัดการความเสี่ยง

จากสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพเป็นรากฐานสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้วิสัยทัศน์ "EXCELLENCE REDEFINED" ที่มุ่งมั่นนิยามความหมายใหม่ของความเป็นเลิศ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงเชิงรุก เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ พร้อมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง และแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานตรวจสอบภายใน และหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ดำเนินงานอย่างบูรณาการและเชื่อมโยงกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการ ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และความเชื่อมั่นในแบรนด์ "MAJOR CRAFT" นอกจากนี้ บริษัทยังมีระบบในการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง พร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โดยเฉพาะความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทรนด์การอยู่อาศัยสมัยใหม่ เช่น การดูแลสัตว์เลี้ยง (Pet Family Living) และการออกแบบเพื่อสุขภาวะที่ดี (Well-Being) เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความสูญเสียให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ และแสวงหาโอกาสใหม่ทางธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง และแผนการบริหารความเสี่ยง

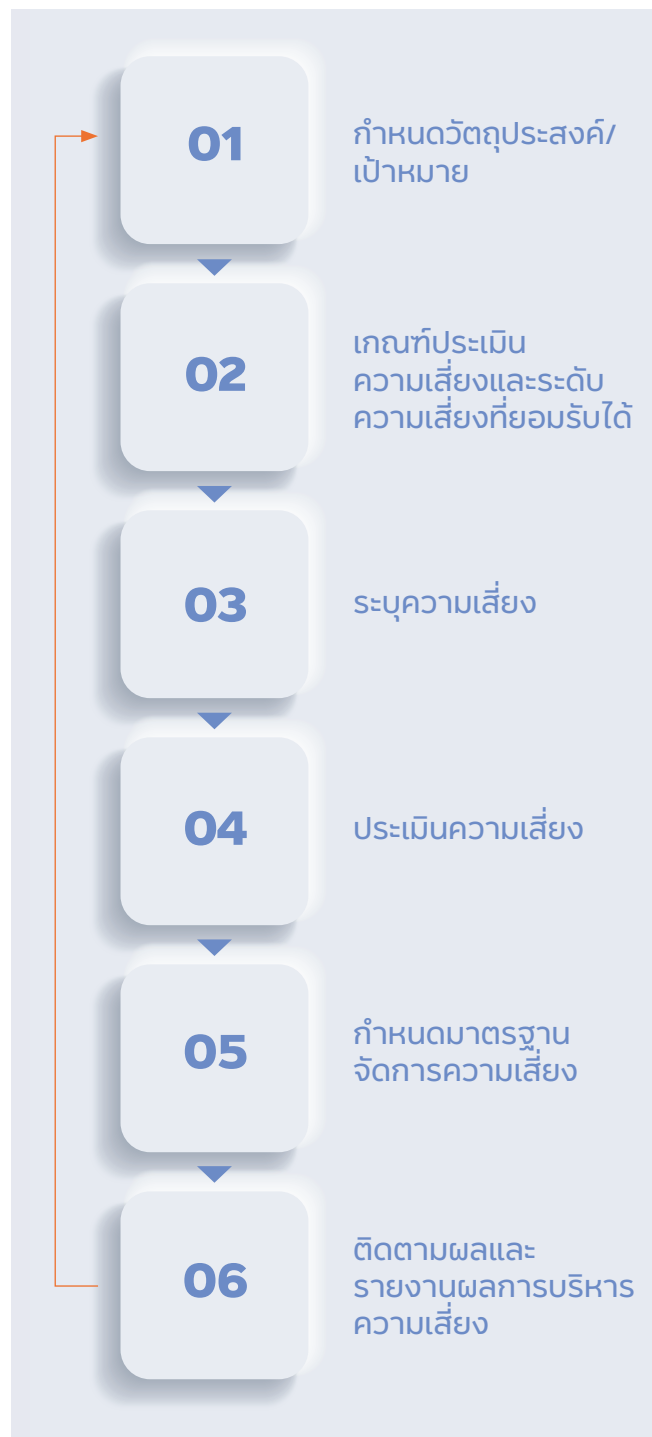
บริษัทฯ นำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework: COSO ERM) มาประยุกต์ใช้ร่วมกับแนวทางความยั่งยืน (Environmental, Social and Governance: ESG) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ไปในทิศทาง

เดียวกันทั่วทั้งองค์กร คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงาน เป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพโครงการ ความปลอดภัย และการตอบโต้ภัยความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
2. หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจำกัดความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง โดยให้ความสำคัญกับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด Pet Family Living และ Well-Being
3. กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจภายใต้วิสัยทัศน์ "EXCELLENCE REDEFINED"
5. สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยนำมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน



แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้

1. กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย

เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/ สายธุรกิจที่สอดคล้อง/ เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์

2. กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

เป็นการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินความเสี่ยงทางด้านโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (Likelihood) ผลกระทบจากเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) เพื่อจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยใช้ Risk Map รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk indicators/ Trigger Point: KPIs)

3. ระบุความเสี่ยง

เป็นการค้นหา และระบุสาเหตุหรือปัจจัยความเสี่ยงโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร

4. ประเมินความเสี่ยง

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 3 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

5. กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัทฯ ไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น

6. ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ

Risk Map – Risk Assessment

Impact

มากที่สุด (5)	5 (C)	10 (B)	15 (B)	20 (A)	25 (A)
มาก (4)	4 (C)	8 (C)	12 (B)	15 (A)	20 (A)
ปานกลาง (3)	3 (D)	6 (C)	9 (C)	12 (B)	15 (B)
น้อย (2)	2 (D)	4 (C)	6 (C)	8 (C)	10 (BC)
น้อยมาก (1)	1 (D)	2 (D)	3 (D)	4 (C)	5 (C)

Likelihood

การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (ระดับความรุนแรง) ของความเสี่ยงและแนวทางจัดการความเสี่ยง

ระดับคะแนน	ความสำคัญ (ความรุนแรง) ของความเสี่ยง	สัญลักษณ์
16 - 20	ระดับความรุนแรง/ ความสำคัญสูงมาก ต้องได้รับการบริหารจัดการทันที	A
10 - 16	ระดับความรุนแรง/ ความสำคัญค่อนข้างสูงต้องบริหารจัดการเร่งด่วน	B
4 – 9	ระดับความรุนแรง/ ความสำคัญปานกลางต้องติดตามเฝ้าระวังสม่ำเสมอ	C
ต่ำกว่า 3	ระดับความรุนแรงต่ำ/ ความสำคัญน้อย เป็นความเสี่ยงในระดับที่บริษัทยอมรับได้	D

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัท และกำกับดูแลให้บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการมาตรฐาน "MAJOR CRAFT" และความเชื่อมั่นของลูกค้าที่มีต่อแบรนด์

คณะกรรมการตรวจสอบ

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายในและระบบการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยง

ที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล

เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้

ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง

และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัท ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรรวมทั้งให้ความเห็น/ ข้อเสนอแนะ/ ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/ หรือคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานอำนวยการและผู้บริหาร

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารงานความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงสำคัญ ทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท สื่อสารและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เช่น มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner)

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยง กำหนดมาตรการ/ กิจกรรมที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยงวิเคราะห์ Cost-Benefit ของแต่ละทางเลือก ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ให้คำแนะนำ ปกป้อง และจัดอบรมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ติดตามและสื่อสารแนวโน้มในอนาคตที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และประเด็นความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ทั้งในระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว รวมทั้งประสานและติดตามผลการบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งสนับสนุนทางปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หน่วยงานตรวจสอบภายใน

มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานกระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนด/แนวทางปฏิบัติที่ดี กฎระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน/ การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท



ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต มีดังนี้

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผู้ประกอบการหลายรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขาย โดยเพิ่มสินค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทระดับ High End มากขึ้น เห็นได้จากสัดส่วนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการชะลอตัวของอุปสงค์ของลูกค้ารายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย ส่งผลให้การแข่งขันในกลุ่มสินค้าระดับ High End สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่บริษัทก็ยังมีรายได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียม ระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความไว้วางใจและการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทั้งนี้บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มมากขึ้นเพื่อกระจายพอร์ตสินค้า ปัจจุบันบริษัทพัฒนาโครงการแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ตั้งแต่ระดับลักซ์ชัวร์ถึงระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ ได้แก่ โครงการ มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์, โครงการ มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร, โครงการ เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า, โครงการ เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว, โครงการ เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน, โครงการ เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20, โครงการ มิลพอร์ต เอกมัย - ลาดพร้าว

2. ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและส่งผลกระทบต่อยอดขายออนไลน์ แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี และได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง เช่น ลูกค้าต่างชาติที่โอนกรรมสิทธิ์โดยชำระเป็นเงินสด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการผ่อนชำระ ทำให้ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ

3. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับหรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคาร บางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามบริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่า มีข้อควบคุมใดๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้นๆ

4. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ลูกค้าต่างชาติมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แนวโน้มค่าเงินบาทที่เกิดการแข็งค่าอย่างต่อเนื่องมีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดผู้ซื้อต่างชาติ ทำให้นักลงทุนต่างชาติต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และหากค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง ยังจะส่งผลกระทบต่อตรงต่อภาคการส่งออก และการท่องเที่ยวไทย ทำให้กำลังซื้อในประเทศลดน้อยลง ส่งผลกระทบต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจและอาจส่งผลให้เกิดการเลิกจ้างแรงงานต่างๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าต่างชาติอาจไม่โอนตามที่จองไว้ หากค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตาม โครงการต่างๆ ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงบริษัทเก็บเงินดาวน์กับลูกค้าต่างชาติของบริษัทที่ประมาณ 20 - 30% ของราคาสินค้า จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ลูกค้าจะทิ้งเงินดาวน์ และไม่โอน หรือหากเกิดกรณีที่ลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ บริษัทจะนำเงินดาวน์ส่วนนี้มาจัดโปรโมชันเพื่อขายห้องดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

1. ความเสี่ยงจากการมีกลุ่ม พวุลวลักษณ์ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพวุลวลักษณ์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 51.20 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงทำให้กลุ่มพวุลวลักษณ์สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งก่อนมติต่างๆ จะถูกนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ จะต้องผ่านกรรมการทั้ง 3 ท่านก่อน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโด ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการบริหารจัดการโดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตัวสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ ในจำนวนที่มากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมาสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

ผังเมืองใหม่ที่กำลังจะประกาศออกมา
ในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท
เนื่องจาก การประกาศผังเมืองดังกล่าว
สะท้อนการเติบโตของเมือง
โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมา
มีลักษณะที่กระจายความเจริญ
ของเมืองออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น

3. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือ ข้อบังคับใด โดยบริษัทได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้นบริษัทจะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้นๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทหรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ผังเมืองใหม่ที่กำลังจะประกาศออกมาในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท เนื่องจาก การประกาศผังเมืองดังกล่าวสะท้อนการเติบโตของเมือง โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมามีลักษณะที่กระจายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้บริษัทมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินนอกเขตศูนย์กลางเมืองได้มากขึ้น เช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนของศูนย์กลางของเมืองนั้น กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของบริษัทจะมีลักษณะคล้ายๆ เดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนไปในทางที่ดีต่อบริษัท เช่น ในบางพื้นที่บริษัทสามารถการพัฒนาพื้นที่อาคารได้มากกว่าผังเมืองฉบับที่แล้ว

ในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทอาจได้รับผลกระทบในด้านของระยะเวลายกเว้นการเก็บภาษีของห้องคอนโดที่ก่อสร้างเสร็จซึ่งมีผลต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งบริษัทต้องวางแผนการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการไม่ให้ใช้ระยะเวลานานเกินไป อาจจะมีผลต่อการพิจารณาทำโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน เนื่องจาก ต้องคิดถึงต้นทุนทางภาษีที่เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ คือ ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัทได้ควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละท้องที่ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้บริษัท สามารถปรับแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่ตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้นทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

ความเสี่ยงจากการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทเน้นพัฒนาโครงการระดับบน (High End) โดยเป็นโครงการที่จะตั้งอยู่บนทำเลดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่สำคัญหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งที่ดินลักษณะนี้มีอยู่จำกัด จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถหาที่ดินที่ดีพอ สำหรับพัฒนาโครงการระดับบนในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเมืองมีการพัฒนาการกระจายตัว และความเจริญอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นบริษัทมองว่าพื้นที่ CBD ในปัจจุบันและในอนาคต จะไม่ใช่แค่บริเวณย่านสีลม สาทร สยาม หรือ สุขุมวิทตอนกลาง อีกต่อไป โดยการกระจายตัวของเมืองจะทำให้ความเจริญขยายไปยังพื้นที่ต่างๆมากขึ้น และเป็นโอกาสที่บริษัทจะสามารถทำโครงการใหม่ๆ ได้ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำแต่โครงการ High End เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ในส่วน ofพื้นที่ CBD เดิม แม้ที่ดินในการพัฒนาโครงการจะหายากขึ้น

แต่บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม และเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้

4. ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญมีราคาค่อนข้างผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยน ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทจะบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยื่นราคาที่ทำให้บริษัทควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่ง วัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุนการจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง



5. ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน บริษัทเน้นพัฒนาโครงการคอนโดระดับ High End (150,000 - 200,000 บ./ ตร.ม.) ระดับ Luxury (200,000 - 280,000 บ./ ตร.ม.) และ ระดับ Super Luxury (>300,000 บ./ ตร.ม.) ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายพอร์ตสินค้าของกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury โดยมีผู้นิยมน้อย เน้นความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะลดความผันผวนทางด้านรายได้จากการพัฒนาโครงการใน Segment เดียว บริษัทจึงได้ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มอื่นเพิ่มขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางบน (90,000 บ. / ตร.ม.) และโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว และ ทาวน์โฮม โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดประเภท Low rise ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กและใช้เงินลงทุนไม่มากและในส่วนของการแนวราบจะเป็นการทยอยสร้างทีละเฟส ทำให้สามารถควบคุมความเสี่ยงของโครงการได้

6. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องจากการลงทุนโครงการในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรักษาระดับรายได้จากการดำเนินธุรกิจให้เกิดความต่อเนื่อง นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม และสำนักงานออฟฟิศให้เข้าที่มีอยู่เดิม ปัจจุบันบริษัทเริ่มลงทุนไปสู่โครงการแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบใช้ระยะเวลาสั้นกว่าการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จึงสามารถรับรู้รายได้เร็วกว่า อย่างไรก็ตามการลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ จำเป็นต้องพึงพิงสินเชื่อกจากสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงแหล่งเงินกู้ยืมอื่นๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการจัดหาเงินลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่เงินลงทุนอาจไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทจึงมีการจัดทำแผนการลงทุนและการจัดหาเงินที่ชัดเจนแต่ละโครงการ มีการวางแผนระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ การรับรู้รายได้ให้เกิดความต่อเนื่องในกลุ่มบริษัท และร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อสถาบันการเงินพิจารณาให้เงินกู้ยืม ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด

7. ความเสี่ยงด้านความสม่ำเสมอของรายได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 3 - 4 ปี จึงมีความเสี่ยงที่รายได้จะเกิดความผันผวน หากโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้าง หรือการเปิดตัวโครงการใหม่ไม่มีความต่อเนื่อง ซึ่งจากการที่บริษัทไม่ได้เปิดโครงการใหม่ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา อันเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลให้ปี 2567, ปี 2566 และ ปี 2565 บริษัทมีผลดำเนินงานขาดทุนจำนวน 299.96 ล้านบาท 330.12 ล้านบาท และ 370.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ผ่านมาบริษัทได้หันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้นเพื่อช่วยลดความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพ (Health Scape) โดยเริ่มศึกษาพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพและสุขภาพนามัย รวมถึงด้านเทคโนโลยี (Tech Scape) โดยวางแผนพัฒนาเทคโนโลยีด้านอสังหาริมทรัพย์ (PropTech), ด้านสุขภาพ (HealthTech)

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้และเงื่อนไขสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน

ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีในกรณีไตรมาสสุดท้าย ไม่เกิน 3.5:1 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.91 เท่า ซึ่งสูงกว่าระดับที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้ผ่อนผันหน้าที่ของบริษัทในการดำรงอัตราส่วนดังกล่าวสำหรับงวดบัญชีไตรมาสที่ 4 และงวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงงวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยการผ่อนผันดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางฉบับและบริษัทย่อย มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งในปัจจุบันอัตราส่วนดังกล่าวสูงกว่าระดับที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ของสถาบันการเงินบางแห่ง อย่างไรก็ตาม งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้รับการผ่อนผันจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยไม่ถือเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้

2. ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 1,115.86 ล้านบาท, 197.62 ล้านบาท และ 158.28 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 บริษัทมีอัตราส่วนเท่ากับ 1.38 เท่า 0.23 เท่า และ 0.19 เท่า ตามลำดับโดยอัตราส่วนที่มากกว่า 1.00 เท่าหมายความว่า EBITDA สามารถรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงวดนั้นๆ ได้

ในปี 2568 บริษัทมี EBITDA เป็นลบ ส่งผลให้อัตราส่วน ICR เป็นลบ โดยมีสาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนจากการดำเนินงาน การรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน

ขณะที่ในปี 2567 และ 2566 แม้ว่าบริษัทจะมี EBITDA เป็นบวก แต่อัตราส่วน ICR ยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่า สะท้อนว่าความสามารถในการรองรับภาระดอกเบี้ยจากผลการดำเนินงานยังอยู่ในระดับจำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามและบริหารจัดการ สภาพคล่องทางการเงินและโครงสร้างเงินทุนอย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การจำหน่ายสินทรัพย์ และโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และการบริหารแหล่งเงินทุน เพื่อให้สามารถรองรับภาระดอกเบี้ยและภาระผูกพันทางการเงินได้ตามกำหนด

นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการ ปรับโครงสร้างเงื่อนไขหุ้นกู้ และขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งช่วยสนับสนุนการบริหารสภาพคล่องและเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารภาระหนี้ของบริษัทในระยะต่อไป

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (“DSCR”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.11 เท่า, 0.04 เท่า และ 0.06 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 9,789.05 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 2,819.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินเชื่อที่ใช้สำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

และมีเงื่อนไขการชำระคืนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้นภาระการชำระคืนเงินกู้ส่วนดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับความคืบหน้าของการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเป็นสำคัญ

หากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเป็นไปตามแผนกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจะช่วยสนับสนุนความสามารถในการรองรับภาระหนี้ที่ครบกำหนดในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม หากการโอนกรรมสิทธิ์เกิดความล่าช้า อาจส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือ EBITDA อยู่ในระดับจำกัดเมื่อเทียบกับภาระหนี้ดังกล่าว

บริษัทจึงได้ดำเนินการ บริหารสภาพคล่องทางการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการเร่งรัดการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ การบริหารกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนของบริษัท เพื่อเสริมสภาพคล่อง นอกจากนี้ บริษัทยังได้ปรับโครงสร้างเงื่อนไขหุ้นกู้และขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่องในระยะต่อไป

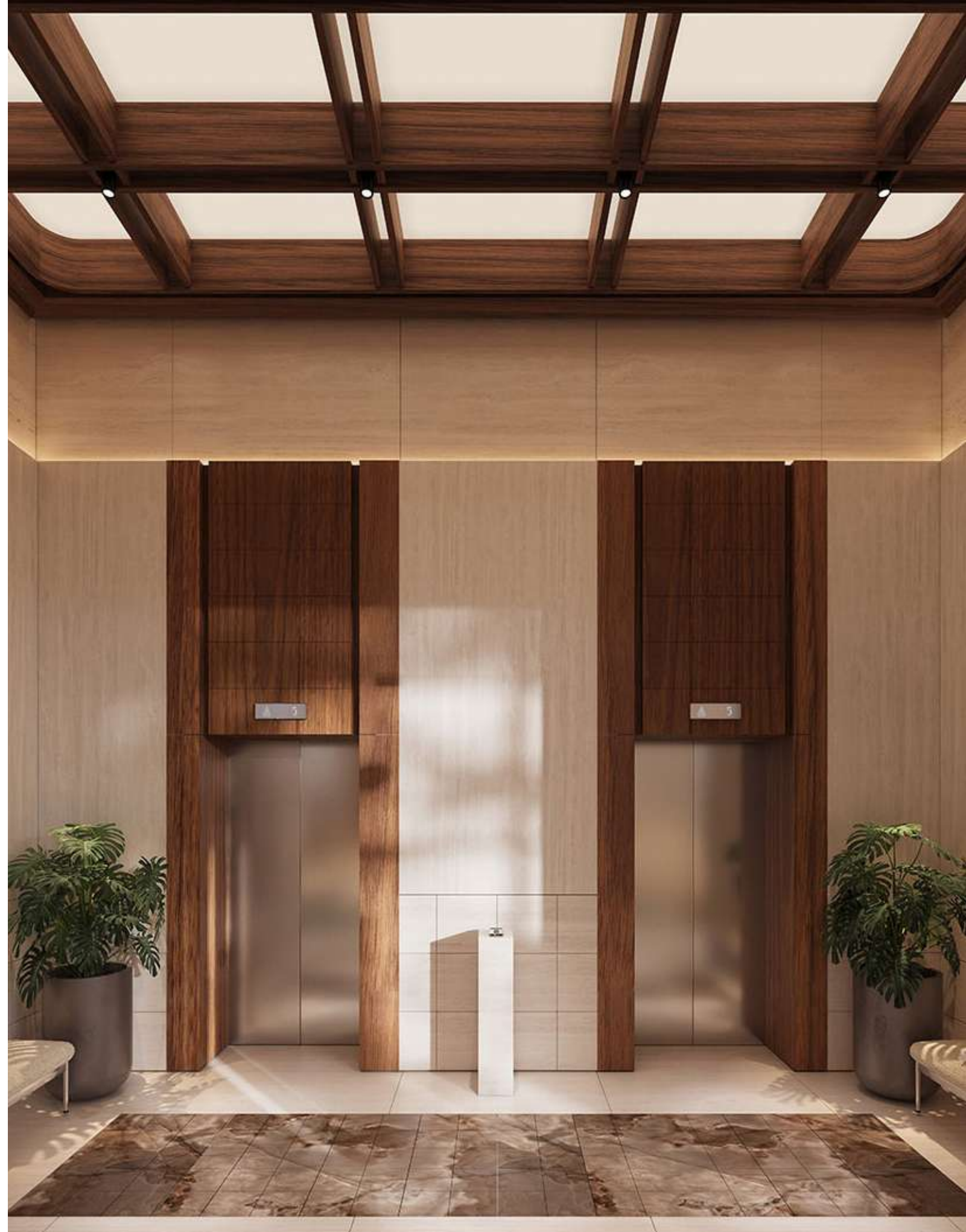
3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568, 2567 และ 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.88 เท่า, 1.75 เท่า และ 2.92 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 10,767.23 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,819.45 ล้านบาท และ หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,895.21 ล้านบาท

สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นสินเชื่อที่ใช้สำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระคืนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้น ภาระการชำระคืนเงินกู้ส่วนดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับความคืบหน้าของการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเป็นสำคัญ

ในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทได้ดำเนินการ ปรับโครงสร้างเงื่อนไขหุ้นกู้และขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่องของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีแผนบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการบริหารกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การเร่งรัดการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนของบริษัท เพื่อรองรับภาระหนี้ที่ครบกำหนดในระยะต่อไป



03

การขับเคลื่อนธุรกิจ
เพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมาย การจัดการด้านความยั่งยืน

1.1 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว

เพื่อให้ธุรกิจมีการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งปัจจัยภายในบริษัท และ ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลง หรือปรับตัวหากสถานการณ์/ ปัจจัยเสี่ยงเปลี่ยนไป

1.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้

บริษัทไม่สนับสนุนและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ในทุกๆ ขั้นตอนของการดำเนินงาน

1.3 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด ทั้งผลกระทบในระยะสั้นและระยะยาว

1.4 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรต่างๆให้เกิดประโยชน์สูงสุด สร้างจิตสำนึกที่ดีในการรักษาดูแลสิ่งแวดล้อมและลดผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด

จากนโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน บริษัทได้นำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล (Sustainable Development Goals) มาร่วมใช้ในการกำหนดขอบเขตของประเด็นหลักด้านความยั่งยืน เพื่อใช้เป็นกรอบในการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงาน พัฒนาองค์กรไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งครอบคลุมมิติทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม ดังนี้

แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน				
เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
<div><div><div>3</div><div>GOOD HEALTH AND WELL-BEING</div><div></div></div><div>การมีสุขภาพและมีสถานะความเป็นอยู่ที่ดี</div></div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none">คุณภาพสินค้าและบริการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิต และความปลอดภัยการดูแลและพัฒนาพนักงานการบริหารจัดการชุมชน		
<div><div><div>4</div><div>QUALITY EDUCATION</div><div></div></div><div>การศึกษาและการเรียนรู้</div></div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาทรัพยากรบุคคลการสนับสนุนและสร้างโอกาสทางการศึกษา	

เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
<div><div><div>8</div><div>DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</div><div></div></div><div>การเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานที่ดี</div></div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none">การเติบโตทางธุรกิจการจ้างงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม	<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
<div><div><div>9</div><div>INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</div><div></div></div><div>อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน</div></div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาสินค้าและบริการ	<ul style="list-style-type: none">การดำเนินงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
<div><div><div>11</div><div>SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</div><div></div></div><div>ชุมชนและเมืองที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน</div></div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาสินค้าและบริการการสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม	<ul style="list-style-type: none">การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
<div><div><div>12</div><div>RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</div><div></div></div><div>การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน</div></div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาสินค้าและบริการ	<ul style="list-style-type: none">การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
<div><div><div>17</div><div>PARTNERSHIPS FOR THE GOALS</div><div></div></div><div>การร่วมมือเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</div></div>	พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none">การเติบโตทางธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none">การสร้างคุณค่าให้ชุมชนและสังคม	<ul style="list-style-type: none">การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2. การจัดการผลกระทบต่อ
ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า
ของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึง การส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังนี้



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
01 การจัดหาที่ดินและเงินทุน	<div><ul style="list-style-type: none">เสาะหาทำเลที่มีศักยภาพและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการจัดเตรียมเงินทุน/ แผนการใช้เงินทุนเจรจาการซื้อขายที่ดิน</div>	พนักงาน เจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน
02 การออกแบบโครงการ	<div><ul style="list-style-type: none">ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าและข้อกำหนดการกำหนด/ เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและปลอดภัย</div>	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ
03 การจัดซื้อจัดจ้าง	<div><ul style="list-style-type: none">การเปรียบเทียบคุณภาพวัสดุที่เหมาะสมสอดคล้องกับ การออกแบบการคัดเลือกผู้รับเหมา/ ผู้ขายที่เป็นธรรมและโปร่งใส</div>	พนักงาน คู่ค้า
04 การขายและการตลาด	<div><ul style="list-style-type: none">การสื่อสารข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนการจัดกิจกรรมการขายการตลาดการรักษาข้อมูลลูกค้า</div>	พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า
05 การก่อสร้าง	<div><ul style="list-style-type: none">การขออนุญาต และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องการควบคุมคุณภาพการก่อสร้างการดูแลรักษาความปลอดภัยและผลกระทบจากการก่อสร้าง</div>	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน
06 การโอนกรรมสิทธิ์	<div><ul style="list-style-type: none">การตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบการตรวจรับและการแก้ไขงานการอำนวยความสะดวกการขอสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์</div>	ลูกค้า พนักงาน หน่วยงานภาครัฐ
07 การบริการหลังการขาย	<div><ul style="list-style-type: none">การคัดเลือคนิติบุคคลการรับเรื่องร้องเรียนหลังการโอนกรรมสิทธิ์การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า</div>	ลูกค้า พนักงาน

2.2 การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

จากกระบวนการดำเนินงานของบริษัท ได้วิเคราะห์ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอก กำหนดแนวปฏิบัติ ในการตอบสนองความคาดหวังและแนวทางการสร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

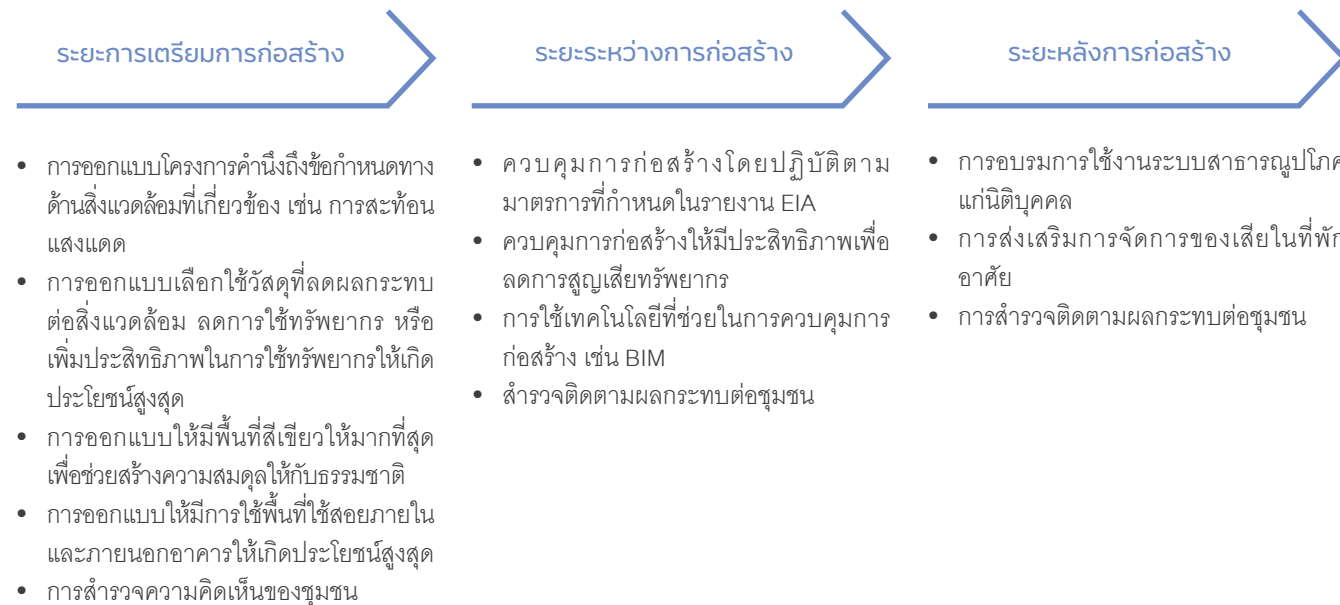
ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การดำเนินการเพื่อตอบสนองความคาดหวัง
ลูกค้า	<div><ul style="list-style-type: none">สินค้าและบริการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาสินค้าและบริการตรงตามรายละเอียดที่ให้ไว้ความพึงพอใจในบริการหลังการขายการตอบสนองต่อข้อร้องเรียน</div>	<div><ul style="list-style-type: none">การให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงพัฒนาสินค้ากระบวนการตรวจรับ/ ส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพให้ความสำคัญต่อการบริการหลังการขายมีช่องทางการรับข้อร้องเรียน และมีกระบวนการตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างเหมาะสม</div>
พนักงาน	<div><ul style="list-style-type: none">ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมความก้าวหน้าในอาชีพและสายงานการเพิ่มเติมความรู้และทักษะที่จำเป็นเพื่อ ความก้าวหน้าในอาชีพ</div>	<div><ul style="list-style-type: none">จัดให้มีระบบการปรับค่าจ้างที่เหมาะสมและ ยุติธรรมกำกับ ดูแลความสะอาดและความปลอดภัย ในสถานที่ทำงานสนับสนุนการพัฒนาความรู้และทักษะใน การทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ</div>
คู่ค้า	<div><ul style="list-style-type: none">การจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรมค่าตอบแทนที่เหมาะสมการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงไว้ความร่วมมือทางธุรกิจในระยะยาว</div>	<div><ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรัดกุมการปฏิบัติตามข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามหลักการ การกำกับดูแลกิจการที่ดีการแบ่งปันข้อมูลทางธุรกิจเพื่อใช้ในการวางแผน งานในอนาคต</div>
ชุมชน	<div><ul style="list-style-type: none">การป้องกันและลดผลกระทบจากการก่อสร้างการมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</div>	<div><ul style="list-style-type: none">การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบโครงการการปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบในการก่อสร้างสนับสนุนกิจกรรมที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและสังคม</div>
หน่วยงานภาครัฐ	<div><ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน</div>	<div><ul style="list-style-type: none">ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</div>
ผู้ถือหุ้น	<div><ul style="list-style-type: none">ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องผลตอบแทนจากการถือหุ้นบริหารงานตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี</div>	<div><ul style="list-style-type: none">การเติบโตของธุรกิจและการจ่ายผลตอบแทน ที่เหมาะสมการเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วน โปร่งใส</div>

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่มีผลกระทบมากที่สุด หรือการดำเนินงานในส่วนของสำนักงานต่างๆ โดยบริษัทมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

3.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

ในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง บริษัทได้แบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะการเตรียมการก่อนการก่อสร้าง ระยะระหว่างก่อสร้าง และระยะหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้



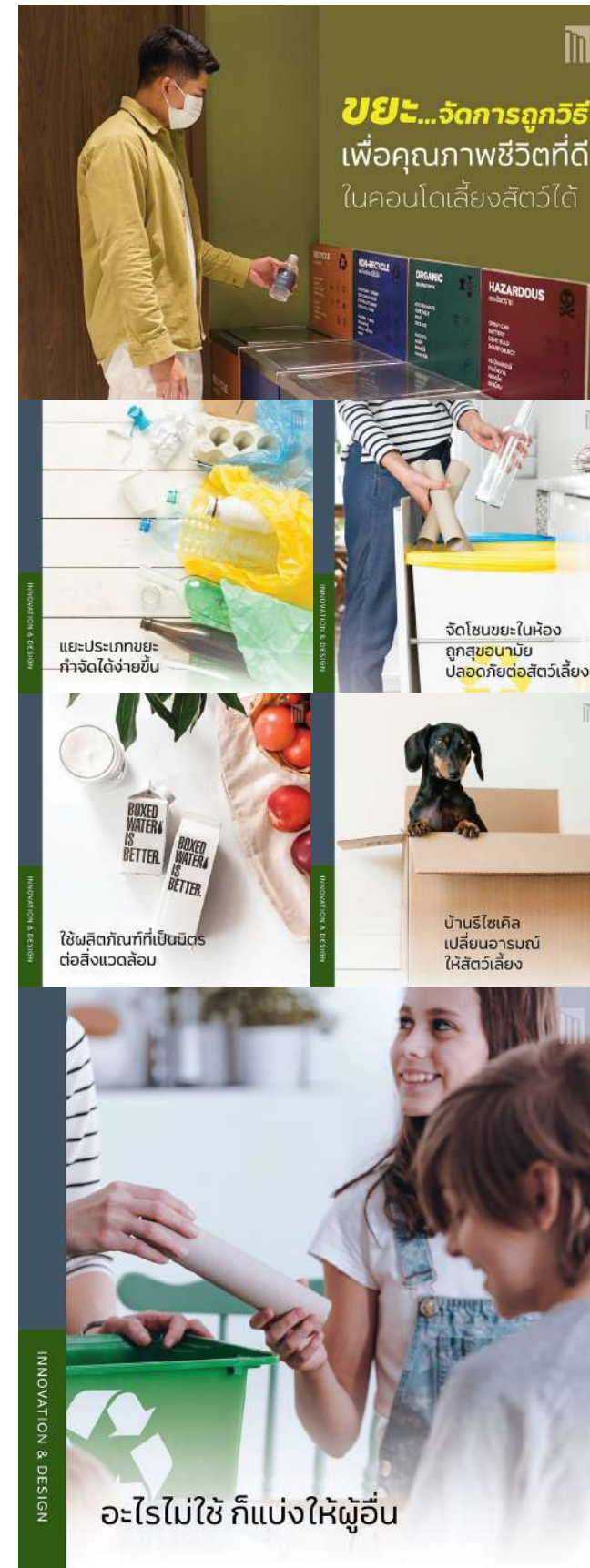
3.2 การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการลดการใช้ทรัพยากร หรือใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามนโยบาย ดังนี้

- รมรณรงค์การจัดการของเสีย (Waste Management) และการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืน โดยส่งเสริมให้ลูกบ้านและพนักงานแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง โดยแบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่
 - ขยะรีไซเคิล (Recycle)
 - ขยะที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้ (Non-Recycle)
 - ขยะอินทรีย์ (Organic)
 - ขยะจากสัตว์เลี้ยง (Pet Waste)

เพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และยกระดับคุณภาพชีวิต รวมถึงนำขยะที่คัดแยกกลับมารีไซเคิลเพื่อลดการผลิตใหม่

ในส่วนของการลดก๊าซเรือนกระจก ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีนโยบายจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตาม อยู่ระหว่างการพิจารณาจัดทำข้อมูลดังกล่าว เพื่อใช้วิเคราะห์และกำหนดแนวทางลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยอาจร่วมมือกับผู้เชี่ยวชาญเพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือและประสิทธิภาพ



<div> </div>	
RECYCLE ขยะรีไซเคิล	NON-RECYCLE ขยะนำกลับมาใช้ไม่ได้
<div>Used Paper, Plastic, Glass / Cans, Milk Package</div> <div>กระดาษ, พลาสติก, ขวดแก้ว / กระป๋อง, กล่องนม</div>	<div>Used Foam / Straw, Used Tissue Paper, Used Plastic Wrap, Used Foil</div> <div>กล่องโฟม / หลอด, กระดาษทิชชู, ฟิล์มพลาสติก, ฝาภาชนะ</div>
ORGANIC ขยะเศษอาหาร	PET WASTE ขยะจากสัตว์เลี้ยง
<div>Kitchen Waste, Vegetable, Fruit, Spoilage</div> <div>เศษอาหาร, เศษผัก, เศษผลไม้, ของเน่าเสีย</div>	<div>Animal Waste, Cat Litter, Dog Diaper, Urine Training Pad</div> <div>มูลสัตว์, ทรายแมว, ผ้าอ้อมสุนัข, แผ่นฝึกขับถ่าย</div>
<div>อะไรไม่ใช้ ก็แบ่งให้ผู้อื่น</div>	
<div>METRIS PATTANAKARN-EKKAMAI</div>	

4. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติด้านสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญและเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน โดยมีนโยบายไม่กระทำการใดๆ ที่จะเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่ใช้แรงงานเด็ก และไม่สนับสนุนแรงงานเด็ก รวมถึงเปิดโอกาสการจ้างงานอย่างเท่าเทียม โดยกำหนดไว้ใน “จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน” เช่น

- ดูแลสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีสุขอนามัยและความปลอดภัย
- ไม่จำกัดสัญชาติ ศาสนา หรือเพศ ในการจ้างงาน และปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับคนพิการ
- กำหนดนโยบายการรักษาความลับและควบคุมสิทธิการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล
- เปิดช่องทางให้พนักงานแสดงความคิดเห็นหรือร้องเรียนผ่าน Care Your Voice

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม มีระบบค่าตอบแทน และการเติบโตในสายงานที่เหมาะสม พร้อมสวัสดิการ เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี ประกันชีวิต และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทส่งเสริมการพัฒนาทักษะพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสำรวจความต้องการฝึกอบรม และพัฒนาให้สอดคล้องกับลักษณะงาน

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยสรุปดังนี้

- เพิ่มความยืดหยุ่นในการเบิกค่าตรวจสุขภาพ
- เพิ่มนโยบายสนับสนุนความหลากหลายทางเพศ (LGBTQ+)
- สิทธิสินเชื่อบุคคลที่อาศัยและส่วนลดสำหรับพนักงาน



4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาชุมชนควบคู่กับการดำเนินธุรกิจ โดยดำเนินโครงการเพื่อสร้างความยั่งยืนให้สังคม

ในฐานะผู้นำคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ บริษัทตระหนักถึงปัญหาสัตว์เลี้ยงถูกทอดทิ้ง ซึ่งมักเกิดจากความไม่พร้อมด้านที่อยู่อาศัย จึงพัฒนาโครงการที่รองรับการเลี้ยงสัตว์ เพื่อให้เจ้าของและสัตว์เลี้ยงมีคุณภาพชีวิตที่ดีร่วมกัน

บริษัทได้จัดกิจกรรม MAJOR DOG DAY ครั้งที่ 4 ภายใต้แนวคิดการส่งเสริมคอมมูนิตี้ของคนรักสัตว์เลี้ยง ควบคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ซึ่งเป็นหนึ่งในพันธกิจสำคัญที่บริษัทฯ ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

ในโอกาสนี้ บริษัทฯ ได้มอบเงินสนับสนุนด้านสวัสดิภาพสัตว์ รวมทั้งสิ้น 100,000 บาท แก่ 4 องค์กร ได้แก่ คณะสัตวแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, มูลนิธิ เดอะวอยซ์ (The Voice Foundation), มูลนิธิ Soi Dog และ มูลนิธิ The Man That Rescues Dogs องค์กรละ 25,000 บาท เพื่อร่วมสนับสนุนการพัฒนาบุคลากรทางสัตวแพทย์ การดูแลรักษาสุขภาพสัตว์ และการยกระดับคุณภาพชีวิตสัตว์อย่างยั่งยืน

กิจกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ในการสร้างคุณค่าร่วมให้แก่สังคม พร้อมส่งเสริมการอยู่ร่วมกันอย่างสมดุลระหว่างคน สัตว์เลี้ยง และชุมชนในระยะยาว



04

การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของ
ฝ่ายจัดการ



งบการเงิน

สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2568	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2567	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2566	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2568		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	108.92	0.73	272.37	1.54	362.29	2.09
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	45.43	0.30	153.99	0.87	123.46	0.71
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	142.90	0.81	266.60	1.53
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,160.11	61.31	10,352.36	58.56	10,119.09	58.26
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	99.36	0.66	120.15	0.68	200.99	1.16
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	167.88	0.97
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	3.41	0.02	4.98	0.03	11.55	0.07
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	56.01	0.37	39.66	0.22	40.83	0.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,473.23	63.40	11,086.41	62.71	11,292.69	65.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	92.38	0.62	215.36	1.22	14.05	0.08
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	106.81	0.71	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	492.14	3.19	560.36	3.17	340.02	1.96
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	532.45	3.56	274.45	1.55	254.84	1.47
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,965.93	19.85	3,076.07	17.40	2,984.97	17.19
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,009.77	6.76	1,980.59	11.20	2,022.77	11.65
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.29	0.12	18.88	0.11	21.60	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	100.00	0.67	100.00	0.57	87.50	0.50
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52.90	0.36	251.60	1.42	246.66	1.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	98.84	0.66	114.23	0.65	103.15	0.59
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,468.60	36.60	6,591.54	37.29	6,075.56	34.98
รวมสินทรัพย์	14,941.74	100.00	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00
หนี้สินและผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	6.89	0.05	8.50	0.05	1.15	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	790.00	5.29	41.15	0.23	43.03	0.25
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	139.39	0.93	85.00	0.48	172.00	0.99
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136.00	0.91	39.58	0.22	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	484.33	3.24	353.79	2.00	370.24	2.13

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2568		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	126.79	0.85	129.78	0.73	138.37	0.80
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	185.54	1.24	233.21	1.32	371.83	2.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,819.45	18.87	2,126.52	12.03	813.66	4.68
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	2.10	0.01	4.46	0.03	3.81	0.02
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	148.99	0.84	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,895.21	39.45	3,054.93	17.28	1,818.40	10.47
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.38	0.04	3.95	0.02	9.45	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	175.15	1.18	120.71	0.69	131.66	0.76
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,767.23	72.06	6,350.57	35.92	3,873.60	22.30
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	90.00	0.51	90.00	0.52
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,416.29	9.48	3,152.08	17.83	4,663.80	26.85
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	3,249.36	18.38	3,666.50	21.11
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14.03	0.09	21.94	0.12	20.72	0.12
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	74.52	0.50	68.01	0.38	60.13	0.35
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	337.39	2.26	310.92	1.76	307.48	1.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	71.60	0.48	65.63	0.38	44.12	0.25
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,913.84	12.81	6,957.94	39.36	8,852.75	50.97
รวมหนี้สิน	12,681.07	84.87	13,308.51	75.28	12,726.35	73.27
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	946.45	-	946.45	-	1,050.00	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	5.76	860.41	4.87	860.41	4.95
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	5.86	875.27	4.95	875.27	5.04
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.70	105.00	0.59	105.00	0.61
ยังไม่ได้จัดสรร	211.92	1.42	2,241.24	12.68	2,510.31	14.46
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	210.85	1.41	289.46	1.64	291.80	1.68
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,263.44	15.15	4,371.38	24.73	4,642.79	26.74
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	(2.78)	(0.02)	(1.94)	(0.01)	(0.89)	(0.01)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,260.66	15.13	4,369.44	24.72	4,641.90	26.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,941.74	100	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2568		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,259.58	57.22	1,668.97	66.33	1,640.05	73.32
รายได้จากกิจการโรงแรม	206.56	9.38	290.86	11.56	266.92	11.93
รายได้ค่าบริการจัดการ	238.43	10.83	193.24	7.68	82.07	3.67
รายได้ค่าเช่า	279.77	12.71	208.89	8.30	174.52	7.80
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	175.29	7.96	57.24	2.27	19.96	0.89
รายได้อื่น	41.83	1.90	97.05	3.86	53.35	2.39
รวมรายได้	2,201.46	100	2,516.25	100.00	2,236.87	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,081.78	49.14	1,260.84	50.11	1,107.45	49.51
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	121.29	5.51	184.17	7.32	180.61	8.07
ต้นทุนการบริหารจัดการ	117.30	5.33	117.93	4.69	69.55	3.11
ต้นทุนค่าเช่า	59.29	2.69	50.89	2.02	47.69	2.13
ค่าใช้จ่ายในการขาย	132.23	6.01	259.55	10.31	316.16	14.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	461.67	20.97	546.57	21.72	580.34	25.94
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	4.32	0.20	28.41	1.13	26.75	1.20
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	13.90	0.63	6.38	0.25	-	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	826.55	37.55	5.97	0.24	-	-
ขาดทุนการด้อยค่าสินทรัพย์ (โอนกลับ)	463.14	21.04	(8.47)	(0.34)	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	5.32	0.24	-	-	-	-
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	72.11	3.28	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	3,358.89	152.58	2,452.24	97.46	2,328.55	104.10
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษี เงินได้	(1,157.43)	(52.58)	64.01	2.54	(91.68)	(4.10)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(75.22)	(3.42)	4.12	0.16	106.81	4.78
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,232.65)	(55.99)	68.13	2.70	15.13	0.68
รายได้ทางการเงิน	45.01	2.04	35.90	1.43	42.79	1.91
ต้นทุนทางการเงิน	(685.17)	(31.12)	(400.80)	(15.93)	(427.00)	(19.09)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,872.82)	(85.07)	(296.77)	(11.80)	(369.08)	(16.50)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(237.95)	(10.81)	(3.19)	(0.13)	38.96	1.74
ขาดทุนสำหรับปี	(2,110.77)	(95.88)	(299.96)	(11.93)	(330.12)	(14.76)

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566-2568

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษี	(1,872.82)	(296.77)	(369.08)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น			
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	71.78	93.59	100.36
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	13.90	6.38	0.46
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	826.55	-	-
ขาดทุนการด้อยค่าสินทรัพย์ (โอนกลับ)	463.14	(8.47)	(13.07)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	5.32	-	
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(7.67)	(0.51)
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	72.10	5.96	1.96
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	-	46.63
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	1.68	3.74	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	17.50	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8.18	7.88	9.04
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	4.32	32.00	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	75.22	(4.12)	(106.81)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(175.29)	(57.24)	(19.96)
รายได้ทางการเงิน	(45.00)	(35.90)	(42.79)
ต้นทุนทางการเงิน	(616.67)	349.98	366.05
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	65.75	106.86	(27.72)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26.82	77.03	327.54
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	553.16	(126.86)	92.03
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	20.79	70.46	12.33
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(24.91)	(380.91)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1.57	6.57	24.42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.64	0.70	5.08
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.65	(7.33)	(4.00)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	129.45	(92.09)	(50.02)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(2.99)	(8.58)	(17.20)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(47.67)	(35.11)	89.21
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26.03	(42.75)	1.98
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.99	21.49	5.71
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	784.17	(54.52)	78.45
จ่ายดอกเบี้ย	(839.78)	(794.61)	(781.23)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	12.47	20.48	11.75
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1.80)	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(35.50)	(43.59)	(53.33)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(80.44)	(872.24)	(744.36)

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	122.99	(201.31)	5.90
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1.09)	(4.45)	(6.89)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	0.05
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(10.62)	(42.68)	(16.28)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	721.34	0.32	5.22
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.78)	(0.45)	(6.73)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	-	(518.06)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2.19)	-
เงินสดรับ (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(15.13)	(0.60)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(10.21)	(272.40)	(89.16)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59.29	99.00	85.49
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(239.70)	(45.90)	(28.05)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		127.40	166.63
รับดอกเบี้ย	6.03	33.10	75.56
รับเงินปันผล	63.20	216.62	89.20
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	708.45	(108.07)	(237.72)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	(1.61)	7.36	1.15
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	56.26	23.00	22.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	-	(110.00)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	96	40.00	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	(150)	150.00	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	806.99	59.77	90.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(148.89)	(61.87)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10.98)	(4.55)	(10.19)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,838.20	2,646.60	2,532.60
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(2,232.50)	(1,823.30)	(2,823.70)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	474.58	1,089.42	1,197.11
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,519.51)	(1,126.04)	(672.11)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(791.46)	890.39	336.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(163.45)	(89.92)	(645.22)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	272.36	362.29	1,007.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	108.92	272.37	362.29

รายการทางการเงินและอัตราส่วนที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566-2568

รายการ	2568	2567	2566
สินทรัพย์รวม	14,941.74	17,677.95	17,368.25
หนี้สินรวม	12,681.07	13,308.51	12,726.35
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,260.66	4,369.44	4,641.90
รายได้รวม	2,201.46	2,516.25	2,236.87
ค่าใช้จ่ายรวม	3,358.89	2,452.24	2,328.55
ขาดทุนสุทธิ	(2,110.77)	(299.96)	(330.12)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.47	31.67	35.05
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(57.34)	4.17	2.56
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(101.91)	(12.02)	(14.61)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(63.65)	(6.63)	(6.86)
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.56	2.98	2.66
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ (เท่า)	4.87	2.68	2.35
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.88	1.75	2.92
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.03	0.12	0.30
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (ICR)	(1.38)	0.23	0.19
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า) (DSCR)	(0.11)	0.04	0.06
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	5.61	3.05	2.74
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	4.96	2.75	2.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	(10.05)	60.84	71.35
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	-	-	0.38
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	87.25	45.82	25.25
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	33.46	39.73	43.05
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	37.82	43.98	48.51
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	52.54	53.68	48.95
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	9.64	2.34	2.54

หมายเหตุ :

1/ เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

2/ หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อคำนวณงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชี

3/ สูตรการคำนวณ: (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด + ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) / หนี้สินหมุนเวียน

4/ สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

5/ สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนด ภายใน 1 ปี)

6/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) / ส่วนของผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์)

7/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

8/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายได้รวมหรืองบการเงินประจำปี โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ไม่มีภาระระบุอัตราดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ำ (แต่ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย)



คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,201.46 ล้านบาท ลดลง 314.78 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 12.51 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีรายได้รวม 2,516.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวลดลง อันเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแนวราบ มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร และโครงการคอนโดมิเนียม เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ที่ลดลง รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่ได้ทยอยรับรู้รายได้จนปิดโครงการไปในปี 2567

อย่างไรก็ตาม บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดมิเนียม เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2568 เป็นต้นมา นอกจากนี้รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง 84.30 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.98 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายกิจการโรงแรมแห่งหนึ่งในจังหวัดพัททยา ในช่วงปลายไตรมาส 2 ของปี 2568 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับโครงสร้างพอร์ตการลงทุนของบริษัท

ในขณะที่ รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยในปี 2568 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจำนวน 279.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.88 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 33.93 จากปี 2567 ที่มีรายได้ 208.89 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

ณ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 5 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 15 โครงการ รวมทั้งหมด 20 โครงการ มูลค่าโครงการ 46,122 ล้านบาท ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์เวสต์ หัวหิน ⁵	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	994
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค สุขุมวิท 23 ¹²	ซอยสุขุมวิท 23	2,493
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ¹	ถนนพัฒนาการ	1,281
โครงการแนวราบ	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ¹¹	ซอยพหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	520
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ⁶	ถนนลาดพร้าว	3,094
รวมโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ			8,382

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค พร้อมพงษ์ ⁸	ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39	3,553
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค เจริญกรุง ¹²	ถนนเจริญกรุง	4,243
โครงการคอนโดมิเนียม	มารู จุฬา ¹⁰	ถนนเจริญเมือง	1,405
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์ควิส วิทยาไท ¹¹	ถนนพญาไท	5,200
โครงการคอนโดมิเนียม	มาวิสต้า พร้อมพงษ์ ¹⁵	ซอยสุขุมวิท 39	6,882
โครงการคอนโดมิเนียม	เอ็ม อารีย์	ถนนพหลโยธิน	4,496
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร ¹	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,180
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ⁷	ซอยบรมราชชนนี 6	1,041
โครงการแนวราบ	เท็น แอนด์ โฮนลี่ ¹	ซอยพัฒนาการ 20	1,017
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน ⁹	ถนนคูบอน	2,330
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว ⁷	ซอยลาดพร้าว 26	293
โครงการแนวราบ	มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว ⁹	ซอยรามคำแหง 53	1,466
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร ¹³	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า	2,156
โครงการแนวราบ	มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า - กาญจนา ¹⁴	ถนนกาญจนาภิเษก	1,374
โครงการแนวราบ	มิลฟอร์ด ไฮมสตูดิโอ ¹	ถนนลาดพร้าว	103
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			37,740

หมายเหตุ : ^{1/1} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ^{1/9} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{1/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{1/10} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{1/3} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด ^{1/11} พัฒนาโดย บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{1/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{1/12} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

^{1/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{1/13} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{1/6} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ^{1/14} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{1/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ^{1/15} พัฒนาโดย บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{1/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด (กิจการร่วมค้า)



2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ปี 2568 ปี 2567 และปี 2566 มีดังนี้

งบการเงินรวม	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
อัสตัน สุขุมวิท 22	-	-	-	-	6.76	0.30
แมนอร์ สนามบินน้ำ	-	-	-	-	13.12	0.59
เอ็ม จตุจักร	-	-	88.16	3.50	163.13	7.29
มาเอสโตร 01	-	-	87.62	4.38	78.63	3.52
มาเอสโตร 03	-	-	-	-	-	-
มาเอสโตร 19	-	-	-	-	80.95	3.62
มาร์เวสต์ หัวหิน	78.75	3.58	89.05	3.54	89.95	4.02
เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง	-	-	17.03	0.68	143.67	6.42
เมทริส ลาดพร้าว	-	-	69.55	2.51	93.12	4.16
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อาร์รี่	-	-	-	-	61.60	2.75
มารู ลาดพร้าว 15	-	-	-	-	122.45	5.47
มารู เอกมัย 2	-	-	52.81	2.10	315.72	14.11
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	75.62	3.43	293.10	11.65	173.67	7.76
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	594.41	27	-	-	-	-
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	143.44	6.52	765.20	30.41	297.28	13.29
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อาร์รี่	64.11	2.91	30.45	1.21	-	-
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน	-	-	-	-	-	-
มิลฟোর্ด เอกมัย - ลาดพร้าว	46.40	2.11	-	-	-	-
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	69.55	3.16	-	-	-	-
เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว	187.30	8.51	-	-	-	-
รายได้จากการขายที่ดินพัฒนาโครงการ*	-	-	180.00	7.15	-	-
รวมรายได้จากการขาย	1,259.58	57.22	1,668.97	66.33	1,640.05	73.32
รายได้จากกิจการโรงแรม	206.56	9.38	290.86	11.56	266.92	11.93
รายได้ค่าบริการจัดการ	238.43	10.83	193.24	7.68	82.07	3.67
รายได้ค่าเช่า	279.77	12.71	208.89	8.30	174.52	7.80
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	175.29	7.96	57.24	2.27	19.96	57.24
รายได้อื่น	41.83	1.90	97.05	3.86	53.35	2.39
รวมรายได้	2,201.46	100.00	2,516.25	100.00	2,236.87	100.00

*รายได้จากการขายที่ดินบริษัทย่อยรวมอยู่ในรายได้จากการขายในงบการเงินรวม

รายได้จากการขาย

ปี 2568 มีจำนวน 1,259.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 409.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.53 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบ มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร และโครงการคอนโดมิเนียม เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จนปิดโครงการไปแล้วในปี 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 เป็นต้นมา ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นปัจจัยสนับสนุนรายได้ของบริษัทในช่วงถัดไป

นอกเหนือจากรายได้จากการขาย ในปี 2568 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการ มิวนิค หลังสวน จำนวน 176.55 ล้านบาท และโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 331.49 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 โดยผลการดำเนินงานจากโครงการดังกล่าวได้บันทึกเป็น ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินของบริษัท

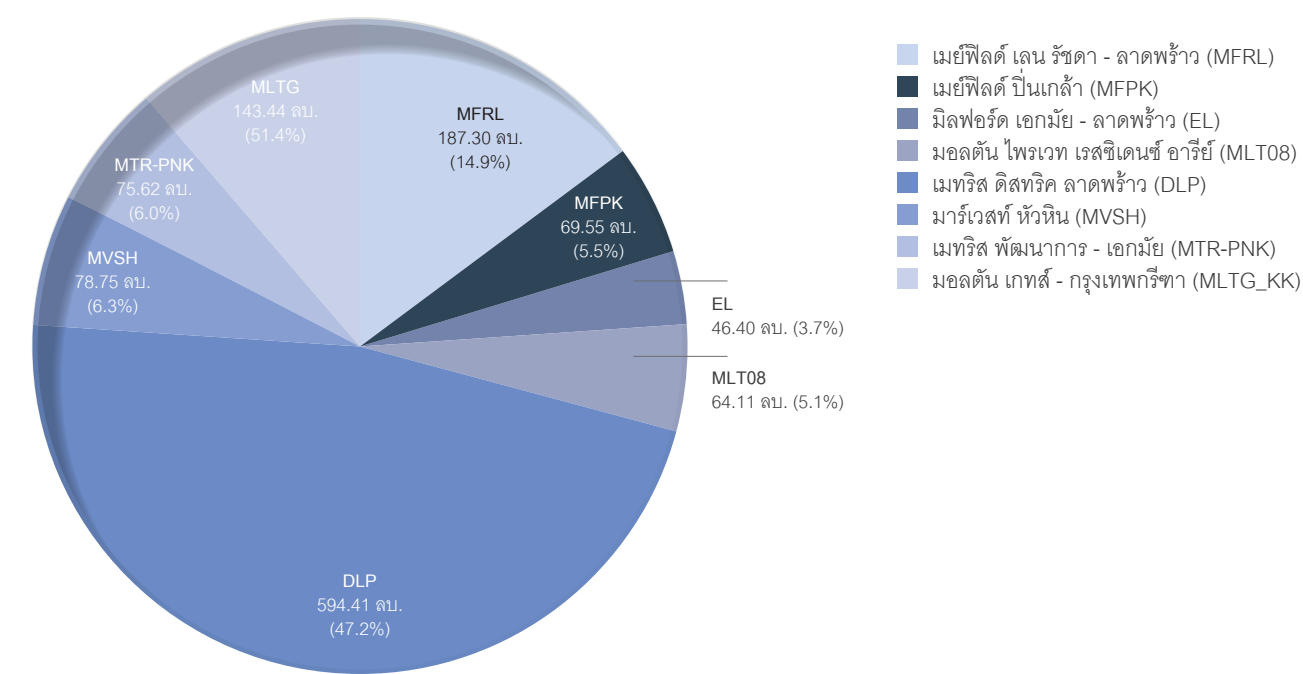
ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 1,668.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.76 จากปี 2566 โดยในระหว่างปีบริษัทย่อยมีการขาย ที่ดินรอการพัฒนา ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 180 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 จำนวน 1,488.97 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 1,640.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.65 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร และโครงการ เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ขณะที่โครงการอื่นๆ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งปัจจุบันได้ทยอยขายจนเกือบปิดโครงการแล้ว

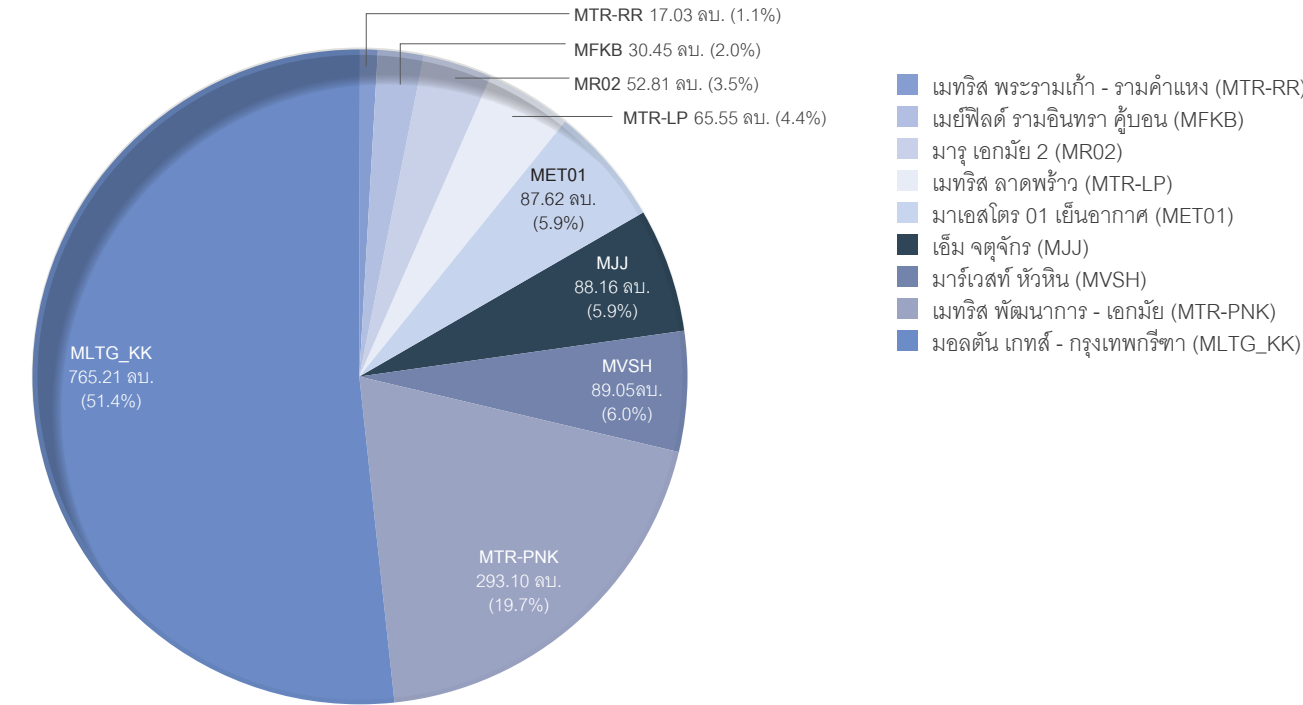
นอกจากนี้ ในปี 2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการ มิวนิค หลังสวน จำนวน 494.79 ล้านบาท และโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 351.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 โดยผลการดำเนินงานดังกล่าวได้บันทึกเป็น ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2568



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2567



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	46,122	52,531	32,142
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	17,442	20,772	26,085
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	38	40	81
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	10,682	9,577	2,778

*รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมเซ็นทาราไลฟ์ มารีส รีสอร์ท จอมเทียน และโรงแรมเมเวน สไตลิส โฮเทล หัวหิน รวมจำนวน 206.56 ล้านบาท ลดลง 84.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.98 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 290.86 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทได้ขายกิจการโรงแรมเซ็นทาราไลฟ์ มารีส รีสอร์ท จอมเทียน ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ส่งผลให้บริษัทรับรู้รายได้จากโรงแรมดังกล่าวเพียงบางช่วงของปี

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม 290.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.97 จากปี 2566 ซึ่งมีรายได้จำนวน 266.92 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้ส่วนใหญ่มาจาก อัตราการเข้าพักของโรงแรมที่เพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากการจัดงานประชุมและสัมมนา ซึ่งสอดคล้องกับการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (ร้อยละ)	2568	2567	2566
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	51	45	42
โรงแรมเซ็นทาราไลฟ์ มารีส รีสอร์ท จอมเทียน	-	70	64
โรงแรมเมเวน สไตลิส โฮเทล หัวหิน	69	68	46

รายได้ค่าบริหารจัดการ

รายได้ค่าบริหารจัดการในปี 2568 มีจำนวน 238.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 193.24 ล้านบาท ในปี 2567 จำนวน 45.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.39 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จาก สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการและบริการ นายหน้าโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้า เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ มาวิสด้า พร้อมพงษ์, โครงการ มิวนิค เจริญกรุง, โครงการ มาร์ จูฟ้า และโครงการ มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า - กาญจนา ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับว่าจ้างให้บริหารการพัฒนาและการขาย

ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารจัดการสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของพันธมิตรทางธุรกิจและผู้พัฒนาโครงการต่อศักยภาพและประสิทธิภาพของบริษัทในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2567 บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการ (จากการรับบริหารโครงการร่วมทุนและการบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 193.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 111.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีรายได้จำนวน 82.07 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก การเพิ่มขึ้นของสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า ส่วนใหญ่มาจากโครงการ มิวนิค เจริญกรุง และ โครงการ มิวนิค พร้อมพงษ์

รายได้ค่าเช่า

ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 279.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 208.89 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 70.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.93 โดยมีสาเหตุหลักจาก จำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานเมเจอร์ทาวเวอร์พระราม9 -รามคำแหง ประกอบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 208.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.69 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้จำนวน 174.52 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ยและจำนวนผู้เช่าในอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

รายได้อื่น

ปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 41.84 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 97.05 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 55.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.89 โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2567 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกการจองและการทำสัญญาของลูกค้าในโครงการที่เกิดขึ้นในอดีต ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในลักษณะครั้งเดียว (non-recurring) และไม่ได้เกิดขึ้นในระดับเดียวกันในปี 2568

ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 97.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.91 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้อื่นรวม 53.35 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้อันเกิดจากการยกเลิกการจองและทำสัญญาของลูกค้าในโครงการในอดีต

ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,081.78 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 1,260.84 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 179.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.20 โดยการลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับ จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในช่วงปีเดียวกัน

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขาย พบว่า ในปี 2568 อยู่ที่ ร้อยละ 86.88 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 75.55 ในปี 2567 สะท้อนถึงโครงสร้างรายได้จากโครงการที่มีอัตรากำไรแตกต่างกัน รวมถึงผลกระทบจากต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นในบางโครงการ

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,260.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.85 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 1,107.45 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทย่อยมีการขาย ที่ดินรอการพัฒนา ภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปี ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะต้นทุนขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมต้นทุนจากการขายที่ดิน) พบว่า ต้นทุนดังกล่าวลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขาย ในปี 2567 อยู่ที่ ร้อยละ 75.55 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 67.53 ในปี 2566 เนื่องจากรายได้จากการขายลดลงในอัตราที่มากกว่าการลดลงของต้นทุนขาย ส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น

รายงานประจำปี 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารจัดการสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของพันธมิตรทางธุรกิจและผู้พัฒนาโครงการต่อศักยภาพและประสิทธิภาพของบริษัทในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม

ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 121.29 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 184.17 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 62.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.14โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทได้ ขายกิจการโรงแรมเซ็นทาราไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ส่งผลให้บริษัทรับรู้ต้นทุนจากการดำเนินงานของโรงแรมดังกล่าวเพียงบางช่วงของปี

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากกิจการโรงแรม พบว่า ในปี2568 สัดส่วนดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี2567 เนื่องจากรายได้จากกิจการโรงแรมลดลงจากการจำหน่ายกิจการโรงแรมดังกล่าว ขณะที่ต้นทุนบางส่วนยังคงเกิดขึ้นตามการดำเนินงานในช่วงก่อนการขายกิจการ

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 184.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 180.61 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 3.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.97 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับ รายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมต่อรายได้จากกิจการโรงแรม ในปี 2567 อยู่ที่ ร้อยละ 63.32 ลดลงจาก ร้อยละ 67.66 ในปี 2566 สะท้อนถึง ประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้น ภายหลังการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักของโรงแรม

ต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 117.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 117.93 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 0.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.53 โดยต้นทุนบริหารจัดการของบริษัทโดยรวมยังคงอยู่ในระดับ ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ พบว่า ในปี 2568 อยู่ที่ ร้อยละ 49.20 ลดลงจาก ร้อยละ 61.03 ในปี 2567 โดยการปรับตัวลดลงของสัดส่วนดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารจัดการในปี 2568 ส่งผลให้ต้นทุนบริหารจัดการเมื่อเทียบกับรายได้อยู่ในระดับที่ลดลง

ต้นทุนการเช่า (กิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์)

ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 59.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน50.89ล้านบาทคิดเป็นการเพิ่มขึ้น8.40ล้านบาทหรือร้อยละ 16.51 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการเติบโตของ รายได้ค่าเช่า อันเป็นผลจาก จำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ พบว่าในปี 2568 และปี 2567 มีสัดส่วน ร้อยละ 21.19 และร้อยละ 24.36 ตามลำดับ โดยสัดส่วนดังกล่าว ปรับลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนถึง ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น แม้ว่าต้นทุนการเช่าจะเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของกิจกรรมการเช่า แต่รายได้ค่าเช่าที่เติบโตในอัตราที่สูงกว่าส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้ลดลง

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 50.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 47.69 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 3.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.71 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ค่าเช่า จากจำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานเมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ในปี 2567 และปี 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 24.36 และร้อยละ 27.32 ตามลำดับ โดยสัดส่วนดังกล่าวปรับลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึง ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น แม้ว่า ต้นทุนการเช่าจะเพิ่มขึ้น แต่การเติบโตของรายได้ค่าเช่าและอัตราการเช่าที่สูงขึ้นส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้ลดลง

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่า (ไม่รวมรายได้อื่นและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) รวมจำนวน 604.68 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นจำนวน 748.13 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 143.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.17 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.67 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กำไรและอัตรากำไรปี 2568, ปี 2567 และปี 2566

กำไรและอัตรากำไร	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น*	604.68	30.47	748.13	31.67	758.26	35.05
กำไรจากการดำเนินงาน	(1,232.65)	(55.99)	68.13	2.71	15.12	0.68
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(2,110.75)	(95.88)	(299.96)	(11.92)	(330.12)	(14.76)

* เฉพาะรายได้หลัก (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้ (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้ (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้ (ร้อยละ)
ต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1,081.78	85.88	1,260.84	75.55	1,107.45	67.52
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	121.29	58.72	184.17	63.32	180.61	67.67
ต้นทุนบริหารจัดการ	117.30	49.20	117.93	61.03	69.55	84.74
ต้นทุนการเช่า	59.29	21.19	50.89	24.36	47.69	27.32
ค่าใช้จ่ายในการขาย	132.23	6.66	259.55	10.99	316.16	14.61
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	461.67	23.27	546.57	23.14	580.34	26.82
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	4.32	0.22	28.41	1.20	26.75	1.24

**ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
และรายการที่เกี่ยวข้องกับการด้อยค่าของสินทรัพย์**

ปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกับการด้อยค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการปรับลดมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และต้นทุนโครงการ เพื่อสะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่ ทั้งนี้ บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 826.55 ล้านบาท รวมถึงการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 463.14 ล้านบาท และขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 72.11 ล้านบาท

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2568 มีจำนวน 132.23 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 259.55 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 127.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.06 โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปีเดียวกัน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2568 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 75.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 4.12 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจำนวน 79.34 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทยังรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากกิจการร่วมค้าในโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งยังไม่เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกิดขึ้นในระหว่างงวด รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความของกิจการร่วมค้า

ปี 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 4.12 ล้านบาท ลดลง 102.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 106.81 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ที่ลดลงในการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ มิวนิค หลังสวน เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจำนวน 685.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 400.81 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 284.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.95 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของบางโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจำหน่าย รวมถึงโครงการที่ชะลอการพัฒนาเพื่อปรับแผนการดำเนินงานตามแผนการปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ส่งผลให้ดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินยังเพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในระหว่างงวด

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 2,110.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 299.96 ล้านบาท โดยผลการดำเนินงานที่ขาดทุนเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการปรับลดมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และต้นทุนโครงการเพื่อสะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งรวมถึงค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับผลกระทบจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น รวมถึงส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในบางโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และยังไม่เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ขณะเดียวกัน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 299.96 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 30.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.14 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขาดทุนสุทธิ 330.12 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้อัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 11.92 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 14.76



3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,941.73 ล้านบาท ลดลง 2,736.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.50 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีสินทรัพย์รวม 17,677.95 ล้านบาท โดยการลดลงของสินทรัพย์ส่วนใหญ่มีสาเหตุจาก การลดลงของสินค้าคงเหลือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์บางรายการตามมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ตลอดจนการจำหน่ายทรัพย์สินบางรายการในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 17,677.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.78 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีสินทรัพย์รวม 17,368.25 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนใหญ่มาจาก การลงทุนและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	108.92	0.73	272.37	1.54	362.29	2.09
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	45.43	0.30	153.99	0.87	123.46	0.71
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0	142.90	0.81	266.60	1.53
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,160.11	61.31	10,352.36	58.56	10,119.09	58.26
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	99.36	0.66	120.15	0.68	200.99	1.16
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	167.88	0.97
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	3.41	0.02	4.98	0.03	11.55	0.07
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	56.01	0.37	39.66	0.22	40.83	0.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,473.24	63.39	11,086.41	62.71	11,292.69	65.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	92.38	0.62	215.36	1.22	14.05	0.08
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	106.81	0.71	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	492.14	3.29	560.36	3.17	340.02	1.96
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	532.45	3.56	274.45	1.55	254.84	1.47
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,965.93	19.85	3,076.07	17.40	2,984.97	17.19
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,009.77	6.76	1,980.59	11.20	2,022.77	11.65
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.29	0.12	18.88	0.11	21.60	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	100	0.67	100.00	0.57	87.50	0.50
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52.90	0.35	251.60	1.42	246.66	1.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	98.84	0.66	114.23	0.65	103.15	0.59
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,468.51	36.59	6,591.54	37.29	6,075.56	34.98
รวมสินทรัพย์	14,941.75	99.98	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 45.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 108.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.50 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 153.99 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นผลจาก การเรียกเก็บและรับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 153.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.87 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 30.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.90 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 123.29 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับ การเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางธุรกิจและรายได้ของบริษัท

โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนด	10,040	14,597	8,666
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	8,155	12,269	10,462
3 - 6 เดือน	1,615	1,424	627
6 - 12 เดือน	1,615	370	319
มากกว่า 12 เดือน	633	603	1,860
รวม	21,787	29,263	21,934
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(633)	(455)	(455)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	21,154	28,808	21,479
ลูกหนี้อื่น			
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,840	50,962	23,778
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	13,776	9,807	16,601
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	103,382	64,409	61,603
รวมลูกหนี้อื่น	144,998	125,178	101,982
หัก: ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	152,424	153,986	123,461



ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,160.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 61.31 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,192.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.50 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 10,352.36 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 58.56 ของสินทรัพย์รวม โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ของโครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการที่เกี่ยวข้องถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,352.36 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 58.56 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 233.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.31 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 10,119.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 58.26 ของสินทรัพย์รวม โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลจาก ความคืบหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งมีการก่อสร้างและพัฒนาตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,965.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 19.85 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 110.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 3,076.07 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อสะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนตามการประเมินมูลค่าสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,076.07 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 17.40 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 91.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.05 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2,984.97 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจาก การเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์บางส่วนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 1,009.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 6.76 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 970.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.02 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,980.59 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมแห่งหนึ่งในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ แผนการบริหารและปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 1,980.59 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 11.20 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 42.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.09 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2,022.77 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจาก การจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน การรับรู้ค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี และการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 12,681.07 ล้านบาท ลดลง 627.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.70 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีหนี้สินรวม 13,308.50 ล้านบาท โดยการลดลงของหนี้สินรวมมีสาเหตุหลักจาก การชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของ โครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ในช่วง ไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 มาชำระคืนเงินกู้จำนวนประมาณ 525 ล้านบาท รวมถึงการชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นระหว่างปีจำนวน 100 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 13,308.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 582.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.57 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีหนี้สินรวม 12,726.35 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมมีสาเหตุหลักจาก การออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทจำนวน 819.39 ล้านบาท รวมถึง การออกหุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิในระหว่างปีจำนวน 148.99 ล้านบาท

ปี 2567 บริษัทมี เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 138.62 ล้านบาท รวมถึงมี การชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 198.86 ล้านบาท และการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 87 ล้านบาท ตามกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยลดการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมบางส่วน

ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินแต่ละประเภทของบริษัทต่อหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568, 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2568		31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละของรวมหนี้สิน	ล้านบาท	ร้อยละของรวมหนี้สิน	ล้านบาท	ร้อยละของรวมหนี้สิน
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6.89	0.05	8.50	0.06	1.15	0.01
ตั๋วแลกเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	790.00	6.23	41.15	0.31	43.03	0.34
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	139.39	1.10	85.00	0.64	172.00	1.35
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136.00	1.07	39.58	0.30	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	484.33	3.82	353.79	2.66	370.24	2.91
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	126.79	1	129.78	0.98	138.37	1.09
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	185.54	1.46	233.21	1.75	371.83	2.92
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,819.45	22.23	2,126.52	15.98	813.66	6.39
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	2.10	0.02	4.46	0.03	3.81	0.03
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	148.99	1.12	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,895.21	46.49	3,054.93	22.95	1,818.40	14.29
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.38	0.04	3.95	0.03	9.45	0.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	176.15	1.39	120.71	0.91	131.66	1.03
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,767.23	84.91	6,350.57	47.72	3,873.60	30.44
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	-	90.00	0.68	90.00	0.71
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,416.29	11.17	3,152.08	23.68	4,663.80	36.65
หุ้นกู้	-	-	3,249.36	24.42	3,666.50	28.81
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14.03	0.11	21.94	0.16	20.72	0.16
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	74.52	0.59	68.01	0.51	60.13	0.47
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	337.39	2.66	310.92	2.34	307.48	2.42
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	71.60	0.56	65.63	0.49	44.12	0.35
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,913.84	15.09	6,957.94	52.28	8,852.75	69.56
รวมหนี้สิน	12,681.07	100.00	13,308.51	100.00	12,726.35	100.00

เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 275.39 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 139.39 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 136.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2568 บริษัทมี การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 683.74 ล้านบาท และ กู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 740.00 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคงเหลือ 139.39 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน บริษัทมี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสุทธิ 96.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 124.58 ล้านบาท โดยเป็น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 85.00 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 39.58 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 บริษัทได้ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 110.00 ล้านบาท และ กู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 23.00 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือ 85.00 ล้านบาท ลดลง 87.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 172.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสุทธิ 39.58 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 790.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 700.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวบริษัทนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 131.15 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 41.15 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจำนวน 90.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ยืมดังกล่าว ลดลงจำนวน 1.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักจาก การตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาของสัญญาเงินกู้

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,819.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 692.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.60 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 2,126.51 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การเบิกใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและก่อสร้างของบริษัท

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,126.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,312.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 161.35 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 813.66 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใกล้ครบกำหนดชำระ รวมถึงเงินกู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ในช่วงใกล้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามมาตรฐานการบัญชี

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 5,895.21 ล้านบาท ซึ่งเป็น หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน เพิ่มขึ้น 2,840.28 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 3,054.93 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทหุ้นกู้บางส่วนเป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามมาตรฐานการบัญชี รวมถึง การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดบางส่วนในระหว่างปี

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 6,304.29 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,054.93 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,249.36 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 819.39 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 5,484.90 ล้านบาท เนื่องจากระหว่างปี 2567 บริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่มเติมสุทธิจำนวน 2,620.13 เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 จำนวน 523.30 ล้านบาท เดือนมิถุนายน 2567 จำนวน 400.00 ล้านบาท และ เดือนตุลาคมจำนวน 900.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้นำเงินที่เหลือจากการชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ตามวัตถุประสงค์ทางการเงินที่กำหนด

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้
บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัทย่อย			
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,125	1,435	1,779
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	-	7	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	-	1,106
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	-	-	-
การร่วมค้า			
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,136	903	23
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	103	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับ ส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 376 ล้านบาท ในขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 386 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,260.66 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 4,369.44 ล้านบาท จำนวน 2,108.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.30 โดยการลดลง

ดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิของบริษัทในปี 2568 ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการรับรู้รายการปรับลดมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และต้นทุนโครงการ เพื่อสะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าที่ปรับปรุงใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,369.44 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 4,641.90 ล้านบาท จำนวน 272.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.87 โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2567 รวมถึงการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า



ส่วนของผู้ถือหุ้น	2568		2567		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ส่วนผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	ร้อยละของ ส่วนผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	ร้อยละของ ส่วนผู้ถือหุ้น
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	38.06	860.41	19.69	860.41	18.54
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	38.72	875.27	20.03	875.27	18.86
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105	4.64	105.00	2.41	105.00	2.26
ยังไม่ได้จัดสรร	211.92	9.37	2,241.24	51.29	2,510.31	54.08
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	210.85	9.33	289.46	6.62	291.80	6.28
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,263.44	100.12	4,371.38	100.04	4,642.79	100.02
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	(2.78)	(0.12)	(1.94)	(0.04)	(0.89)	(0.02)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,260.66	100.00	4,369.44	100.00	4,641.90	100.00

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 872.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 80.44 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของการใช้เงินสดดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการใช้เงินสดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 108.07 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 708.45 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับเงินสดจากการคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้าในระหว่างงวด

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 890.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 791.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการออกหุ้นกู้ระยะยาวและการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมในระหว่างปี เพื่อนำมาใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัท

ปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 872.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 127.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 744.36 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

จากการใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2567 จำนวน 108.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 129.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 237.72 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2567 จำนวน 890.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 553.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 362.29 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่อาจส่งผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจในประเทศซึ่งยังส่งผลให้กำลังซื้อในภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาซื้อขายและวงเงินจำนองไม่เกิน 7.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับ High-end

และราคาที่อยู่อาศัยของโครงการส่วนใหญ่สูงกว่า 7.00 ล้านบาท จึงทำให้มาตรการดังกล่าวมีผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าในระดับจำกัด

อีกปัจจัยหนึ่งที่อาจส่งผลต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัท คือ แนวโน้มการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงมีความระมัดระวังทั้งในส่วนของสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยสำหรับสินเชื่อโครงการ บริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการใหม่ และปรับแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับภาวะตลาด รวมถึงเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ ในขณะที่ผลกระทบจากการพิจารณาสินเชื่อรายย่อยของสถาบันการเงินมีผลต่อกลุ่มลูกค้าของบริษัทในระดับจำกัด เนื่องจากลูกค้าหลักของบริษัทเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง

นอกจากนี้ ปัจจัยเชิงโครงสร้างของการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะการพัฒนาการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในทำเลใจกลางเมืองและพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับแนวโน้มดังกล่าว พร้อมทั้งขยายการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว



6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทมีหน้าที่ดำรงอัตราส่วน หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมไม่เกิน 3.50 เท่า ตลอดอายุของหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าวจำนวน 7 รุ่น ดังนี้

หุ้นกู้จำนวน 5 รุ่น ได้แก่ MJD25OA, MJD263A, MJD265A, MJD25OB และ MJD26OA บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.91 เท่า

ขณะที่หุ้นกู้จำนวน 2 รุ่น ได้แก่ MJD274A และ MJD278A บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.87 เท่า ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้ผ่อนผันหน้าที่ของบริษัทในการดำรงอัตราส่วนดังกล่าวสำหรับงวดบัญชีไตรมาสที่ 4 และงวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงงวดบัญชีสิ้นปีของปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยการผ่อนผันดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินมาตรการบริหารโครงสร้างเงินทุน และกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ระดับอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทกลับมาอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดในระยะต่อไป

หมายเหตุ: หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (*Interest Bearing Debts*) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า หรือหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

2. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ด้านสภาพคล่อง

ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.88 เท่า ลดลงจาก 1.75 เท่า ในปี 2567 โดยการลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน โดยเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เช่น หนี้กู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 14,941.74 ล้านบาท ลดลงจาก 17,677.95 ล้านบาท ในปี 2567 ขณะที่หนี้สินรวมอยู่ที่ 12,681.07 ล้านบาท ลดลงจาก 13,308.51 ล้านบาท ในปี 2567 อย่างไรก็ตาม หนี้สินบางส่วนได้ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.03 เท่า ลดลงจาก 0.12 เท่า ในปี 2567 โดยการลดลงดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

ทั้งนี้ สินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทอยู่ในรูปของ ดัชนีทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ในระยะสั้น ส่งผลให้สินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีสัดส่วนค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับหนี้สินหมุนเวียน

ด้านความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

ปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเท่ากับ ร้อยละ 30.47 ลดลงเล็กน้อยจาก ร้อยละ 31.67 ในปี 2567 การลดลงดังกล่าวเป็นผลจากโครงสร้างรายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตรากำไรแตกต่างกัน รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังอยู่ในระดับสูง

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้รวม 2,201.46 ล้านบาท ลดลงจาก 2,516.25 ล้านบาท ในปี 2567

อัตราขาดทุนสุทธิ

ปี 2568 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเท่ากับ ร้อยละ 101.91 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 12.02 ในปี 2567

ทั้งนี้ บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 2,110.77 ล้านบาท ในปี 2568 เพิ่มขึ้นจาก 299.96 ล้านบาท ในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจาก

- การรับรู้รายการปรับลดมูลค่าสินทรัพย์และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- การรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์
- การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน

ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านนโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5.61 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.05 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนในปี 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,260.66 ล้านบาท ลดลงจาก 4,369.44 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ขณะที่หนี้สินรวมยังอยู่ในระดับสูงจากเงินกู้ยืมและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติหุ้นกู้ ดังนี้

- สำหรับหุ้นกู้ 5 รุ่น ได้แก่ MJD25OA, MJD263A, MJD265A, MJD25OB และ MJD26OA บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.91 เท่า
- สำหรับหุ้นกู้ 2 รุ่น ได้แก่ MJD274A และ MJD278A บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 4.87 เท่า

เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีอัตราส่วนดังกล่าว 2.68 เท่า และ 2.63 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2568

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย

ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 5.76 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่ 60.84 เท่า

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 ที่ขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ในระดับติดลบ ขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับสูงจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 685.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 400.81 ล้านบาท ในปี 2567

ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย และภาระผูกพัน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) เท่ากับ 1.38 เท่า เมื่อเทียบกับ 0.23 เท่า ในปี 2567 โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับติดลบ เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 ขาดทุน

ทั้งนี้ บริษัทมี ผลขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ 1,872.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 296.77 ล้านบาท ในปี 2567 ขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 685.17 ล้านบาท จาก 400.81 ล้านบาท ในปี 2567 ส่งผลให้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ไม่เพียงพอรองรับภาระดอกเบี้ยของบริษัท

ความสามารถชำระผูกพัน (DSCR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.11 เท่า ลดลงจาก 0.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน ประกอบกับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปียังอยู่ในระดับสูง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมี

- หนี้กู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 5,895.21 ล้านบาท
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 2,819.45 ล้านบาท
- ส่งผลให้ภาระหนี้สินระยะสั้นยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนบริหารภาระหนี้สินโดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการบริหารโครงสร้างเงินทุน รวมถึงการออกตราสารหนี้เพิ่มเติมตามความเหมาะสม เพื่อรองรับภาระหนี้สินที่ครบกำหนดในอนาคต





05

ข้อมูลทั่วไปและ
ข้อมูลสำคัญอื่น



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทกิจการ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขที่จดทะเบียนบริษัท

0107548000692

ทุนจดทะเบียนที่ออก

946,453,132 บาท

ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว

860,411,939 บาท

สำนักงานใหญ่

141 เมเจอร์ทาวเวอร์

ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55)

ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา

กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์

0-2392-1111

โทรสาร

0-2030-1122

โฮมเพจ

www.major.co.th

นายกะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

(ประเทศไทย) จำกัด

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

นายกะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2296-5557 โทรสาร 0-2683-1298

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2626-7506, 0-2626-7511

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 02 249 2999

ผู้สอบบัญชี

นางสาววิไลลักษณ์ เลหาศรีสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6140

และ/หรือ นายกฤษดา เลิศวนา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958

และ/หรือ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34- 37

ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2264-9090

โทรสาร 0-2264-0789, 0-2264-0790

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (มหาชน)

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหายจำนวน 23 คดี (2567: 19 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 149 ล้านบาท (2567: 119 ล้านบาท) ปัจจุบันคดีต่างๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 56 ล้านบาท (2567: 68 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกา

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นัดไต่ถามมูลคดีแต่ไม่สามารถตกลงกันได้ส่งผลให้บริษัทย่อยยื่นคำร้องต่อสำนักงานบังคับคดีในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อออกหมายขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีราคาตั้งต้นขายจากคณะกรรมการกำหนดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการบังคับคดีโดยฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งครอบคลุมมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว

ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกชดเชยค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาด

ของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ายรายดังกล่าว และให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดเชยค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 58 ล้านบาท (2567: 62 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกชดเชยค่าจ้างส่วนที่เหลือจำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 54 ล้านบาท ไว้ในบัญชี

ในเดือนมกราคม 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 62 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย และในเดือนมิถุนายน 2568 การร่วมค้าได้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 78 ล้านบาทให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษา ส่งผลให้คดีสิ้นสุดลงและไม่มีภาระผูกพันเพิ่มเติม ณ สิ้นปี ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินและรับรู้ผลกระทบในงบกำไรขาดทุนเรียบร้อยแล้ว

06

นโยบายการกำกับ
ดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด เพื่อให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและเป็นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ดังนี้

- หมวดที่ 1
- สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 2
- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3
- บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4
- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5
- ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดต่างๆ ขึ้นเพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการ 3 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน
- แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565
- มีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลา 3 ปี
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
- จำนวน 5 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565
- มีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 คน
- แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565
- มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุกๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง อนุมัติการทำรายการนั้นๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีนโยบายการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่างๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้ กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายคำตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ทางคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันต่อเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ โดยผ่านช่องทาง ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งได้จัดตั้งหน่วยงาน ผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อให้บริการข้อมูลและข่าวสารกิจกรรมต่างๆ กับผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้สามารถติดต่อฝ่ายผู้ลงทุนสัมพันธ์ได้โดยตรงได้ที่ 0-2030-1111 หรือ www.mjd.co.th

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นางศุภรานันท์ ตันวิริข	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวพรธนา นิรมลนุรักษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือก บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทานคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของ

- ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีกตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 5 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัท ในการกำกับ ดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสอง (2) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ต้องมีกรรมการบริหารความเสี่ยงมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารความเสี่ยงคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว



คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็น

- คณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

รายงานประจำปี 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสม กับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามกฎหมายระเบียบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 4 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทฯจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือไม่กี่ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทผ่านกระบวนการของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ

บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด ของบริษัทย่อยดังกล่าว ให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับ ในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึง กำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ให้ความรู้และความเข้าใจแก่ผู้บริหารในระดับต่างๆ เกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้บริหารในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงานสำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใดๆ ที่เป็นความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับ และการไม่ให้ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติงานในบริษัท ไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการทางวินัย

เพื่อพิจารณาalongโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขาธิการบริษัท เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขาธิการบริษัท เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คำตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ในปี 2568 บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ได้ใช้บริการผู้สอบบัญชีจาก 3 สำนักงานสอบบัญชี โดยมีคำตอบแทนรวมจำนวน 8,088,000 บาท ได้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 7,960,000 บาท บริษัท เอ็มเอ็มเอ็น ซินดิเคท ออดิท จำกัด 53,000 บาท และบริษัท สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที ออดิท กรุ๊ป จำกัด 75,000 บาท ทั้งนี้ คำตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าบริการสอบบัญชีสำหรับการเงินประจำปีและงบการเงินระหว่างกาลของแต่ละกิจการในกลุ่มบริษัท

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญต่างๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือวิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านการประสานงานของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

ในปี 2568 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง โดยเป็นการจัดประชุมสามัญประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายเกี่ยวกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ซึ่งจะดำเนินการผ่านระบบ Inventech Connect ของบริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุมที่ได้ประเมินสอดคล้องของระบบด้วยตนเองกับสำนักพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.) แล้ว เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 21 เมษายน 2568 เวลา 14.00 โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th เป็นการล่วงหน้าในวันที่ 21 มีนาคม 2568 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสาร

รายงานประจำปี 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการลงคะแนน และออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการถ่ายทอดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจากห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น

บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช่กรรมการบริษัทผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ระบบลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2568 เวลา 08.30 น. โดยระบบจะปิดรับลงทะเบียนวันที่ 21 เมษายน 2568 จนกว่าจะจบการประชุม

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	ดร. สุรียา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
2	นางสาวนงทา กิตติอักษร	กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นายชนินทร รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
4	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุมประกอบด้วยผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ได้แก่ คุณพิทักษ์ พงษ์ธีรัญเจริญ และคุณจิตรีณีย์ ฤกษ์ลัภณะนนท์ รวมถึงผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ คุณมณี รัตนบรรณกิจ, คุณพรพรรณ จิรวรรกร, คุณปณัฐฐา ทองวนิชนพ และ คุณวิลาสินี จันทรียอด

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่างๆแก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และให้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 31 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 420,496,500 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 48.8715) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด 860,411,939 หุ้น แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตัวเอง 7 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 122,687,200 หุ้น และมอบฉันทะ 24 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 297,809,300 หุ้น ครอบคลุมประชุมตามข้อบังคับของบริษัท จึงขอเริ่มการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดย ดร. สุรียา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 4 ท่าน ได้แก่



การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้น บริษัทจึงมีมติดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น จะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ
2. เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่วาระ
3. ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม
4. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
5. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ ผู้ร่วมทุน สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่า สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดีตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจซึ่งได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ของบริษัท และจะไม่ทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างานและแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ

- บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสม ของกองทุนโดยสมัครใจ โดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนเช่นกัน สำหรับเงินกองทุนที่จดทะเบียนนี้ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2542
- การทำประกันสุขภาพกลุ่มให้กับพนักงาน
- การทำประกันชีวิตกลุ่มให้กับพนักงานในวงเงินทุนประกัน 200,000 - 1,500,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากรมธรรม์ประกันชีวิต
- การให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลด และการใช้สิทธิพิเศษนั้น จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้
- การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน อาทิ
 - การเบิกค่ารักษาพยาบาลคนไข้นอก
 - จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี

- การเป็นเจ้าภาพงานฌาปนกิจให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
- ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
- ส่งเสริมด้านการเลี้ยงสังสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
- ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
- แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
- ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความเหมาะสมและสถานการณ์
- การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด โดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลยพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาร่วมกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษาร่วมให้ข้อเสนอแนะตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุงพัฒนาระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย สภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ ทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึง สนับสนุนเสริมสร้าง วัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญต่างๆ ของบุคลากรว่าส่งผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุไปถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนั้นต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงจัง ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางอันสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่างๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

- บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความค่าเหนือทรัพยากร
ทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้น พนักงานทุกคนจะได้รับการฝึก
อบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ทัศนคติและความสามารถในการ
ปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements)
อย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพ
การงาน ทั้งนี้โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงาน
แต่ละคนเป็นสำคัญ
- บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่างๆในการฝึกอบรมและพัฒนา
ทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง
ต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ใน
การดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลง
ทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
- บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่างๆ ทางด้าน
งานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program)
ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้ง
โครงการเสริมความรู้พิเศษต่างๆ (Special & Supporting
Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และ
ความรับผิดชอบของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้น
ในอนาคต
- บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนา
ทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อ
การปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริม
และสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ เพื่อ
การแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการ
ต่างๆ อย่างแท้จริง
- บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่ง
ต่อการฝึกอบรม และพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของ
การฝึกอบรมในงาน (On the Job Training) และ/หรือการสอน
แนะนำในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผล
การปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถ
ในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
- บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบัน
การศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับงาน
ด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการ
ขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือ
ด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อ
สังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดี
ของบริษัท (Corporate Image)
สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่
เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ
กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรใน
เบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆของบริษัท และพนักงาน

การจัดสัมมนาเพื่อนใหม่
เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รู้จักกับ
เพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และ
ผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้าง
ความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท
ความผูกพันกับองค์กร รวมถึง
การเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่งๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้
พนักงานใหม่ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร
อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท
ความผูกพันกับองค์กร รวมถึง การเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม
ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถ
ในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการฝึกอบรมในทุกระดับชั้น
ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้
ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบัน
อบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานใน
ต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงาน
ในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

คู่ค้า
บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็น
นโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกคู่ค้าตั้งอยู่
บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างคู่ค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาค
และเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าและ
คู่สัญญา โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมา
ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง
ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด
เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลง หรือ
สัญญากับคู่ค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรม
กับคู่ค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้า บริษัทได้ปฏิบัติต่อคู่ค้า
ตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตาม
เงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อ
เอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทาน
มาใช้ในการสั่งซื้อสินค้าเพื่อความสะดวก รวดเร็วขึ้นและลดเอกสาร
ต่างๆ ที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และ
คู่ค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

เจ้าหน้าที่
บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่าง
เคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล
หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็น
การสร้าง ความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหน้าที่มาโดยตลอด ทั้งนี้ สัญญาผู้ยืมเงิน
ส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วน
การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท
การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัล ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคล
หรือนิติบุคคลใดๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัท
เข้ากับ บริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และ
การแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีมติความ
ที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้
บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงิน
กู้ยืมจากธนาคาร

ลูกค้า
บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และ
บริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟัง
ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการ
ของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่น
และความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง
บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรม
ที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย
ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วย
วิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า
ที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทมองว่าคู่แข่ง
เปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตร
ทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัท ระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท
เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มี
ข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม
บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมชุมชนและ
สิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยฝังอยู่ในกระบวนการทำงานหลักของ
กิจการ ตั้งแต่ การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุและทรัพยากร
อย่างเหมาะสม การควบคุมคุณภาพของสินค้าและบริการ เวลา
การส่งมอบ พัฒนาสินค้าให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น รวมถึง
มีการปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบในรายงานผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติ
ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ตลอดจนมีการส่งเสริม

การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีการจัดโครงการและ
การจัดกิจกรรมต่างๆเพื่อชุมชนสังคมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้สามารถดู
รายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเรื่อง “ความรับผิดชอบต่อสังคม”

ทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ
การไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึง ไม่สนับสนุน
ให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือ
ลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติ
ของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคน
ทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

มาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง
บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนด
มาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิด
รับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการกระทำผิดกฎหมาย
หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรม
ที่อาจส่งถึงการทุจริตหรือประพฤติดมิชอบของบุคคลในองค์กร
ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึง
ความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ
โดยจะรับรู้เฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการ
สร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธาน
คณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่าง
เพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่
ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูล
ที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย www.set.or.th และเว็บไซต์ของสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูล
สารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและ
ผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท
www.mjd.co.th ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ
เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึง
ได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด

2. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน

3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อ
คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงาน
ของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา

4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และ
ได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบ
โดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี
และเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550
เป็นต้นมา
5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ
และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการ
แต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”
และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท
โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่ง
นานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่
ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน
ทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้น
รายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท
ในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระ
และมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวใน
หัวข้อ กรรมการอิสระ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่าง
คณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ โดยคณะกรรมการบริษัท
ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของ
ฝ่ายจัดการ ขณะที่ฝ่ายจัดการทำหน้าที่บริหารงานในด้านต่างๆ ให้
เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด แยกบุคคลที่เป็นประธานกรรมการ
ออกจากบุคคลที่เป็นกรรมการผู้จัดการ และการทำรายงานต่างๆ
ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจาก
คณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วยอย่าง
น้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบัน
ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และ
ความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ
เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและ
ประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและ
การถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ
เพื่อช่วยติดตามและการกำกับดูแลการดำเนินงานให้ใกล้ชิด
มากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการ
บริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความ
รับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและ
ประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณ์ญาณได้
อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์
ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท รวมทั้ง
ติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และ
มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ
กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหาร
ความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายใต้กรอบ
กฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วย
ความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์
สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
และต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ เพื่อให้
เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถ
ตรวจสอบได้บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน
ของคณะกรรมการบริษัทด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแล
กิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้
ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวน
อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ
บริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต
และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณ
ของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่
เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจ
ของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของ
บริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยง
มืออาชีพร โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน
(Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ www.mjd.co.th
และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้
ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติ
ตามจรรยาบรรณ และวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการ
ที่ดี และการสื่อแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงาน
ทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

- การให้พนักงานรับทราบจรรยาบรรณพนักงาน
- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อเกี่ยวกับ
หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของ
พนักงาน เพื่อความเข้าใจและเป็นแนวปฏิบัติ
- การสื่อให้พนักงานรับทราบแนวปฏิบัติตาม
จรรยาบรรณพนักงานทางระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
- การจัดทำกิจกรรมผ่านสื่อในระบบเครือข่าย
อิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร โดยเฉพาะการ
ประชาสัมพันธ์ เกี่ยวกับจรรยาบรรณและหลักการ
กำกับดูแลกิจการในหน้าแรก (Welcome Page)

บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ
เป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบ
และพัฒนาระบบในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติ
ภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
รับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทาง
แก้ไข

3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการ
ที่ดี ที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งให้
พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

4. มาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน
อย่างเหมาะสมภายใต้ กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรอง
จากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติ
ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจน
การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบ
ปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือ
ปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญ ได้แก่

- 4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้าม
กรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติ
การทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่าง
เหมาะสม เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- 4.2 ในการกำหนดราคาเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผล
ประโยชน์ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตาม
เงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป





- 4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต./ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตราฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

- 5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- 5.2 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง
- 5.3 กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม
- 5.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท
- 5.5 สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะ บริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการให้กรรมการได้รับทราบล่วงหน้า เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุม โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการ โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ จัดทำเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

- 7.1 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ทั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
- (1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
 - (2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ
 - (3) การประชุมคณะกรรมการ
 - (4) การทำหน้าที่ของกรรมการ
 - (5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
 - (6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร
- 7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
- (1) ความพร้อมของกรรมการ
 - (2) การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ
 - (3) การจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
 - (4) การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (5) การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน
 - (6) การประชุมคณะกรรมการ
 - (7) อื่นๆ

ในปี 2567 เลขานุการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ

9. คำตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลับกรอง ซึ่งคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

10. การประชุมคณะกรรมการใหม่

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิธีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกัน นอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้อง งบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทเพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ มีการกำหนดอุดมการณ์ทางธุรกิจและจรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อแนะนำเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ดังต่อไปนี้

1. ทำความเข้าใจเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน และนำไปปฏิบัติตาม โดยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของตน
2. ทบทวนความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ
3. ให้ความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ
4. เมื่อมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม ให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่บริษัทกำหนดให้มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
5. แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบเมื่อพบเห็นการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
6. ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ กับหน่วยงานหรือบุคคลที่บริษัทได้รับมอบหมาย

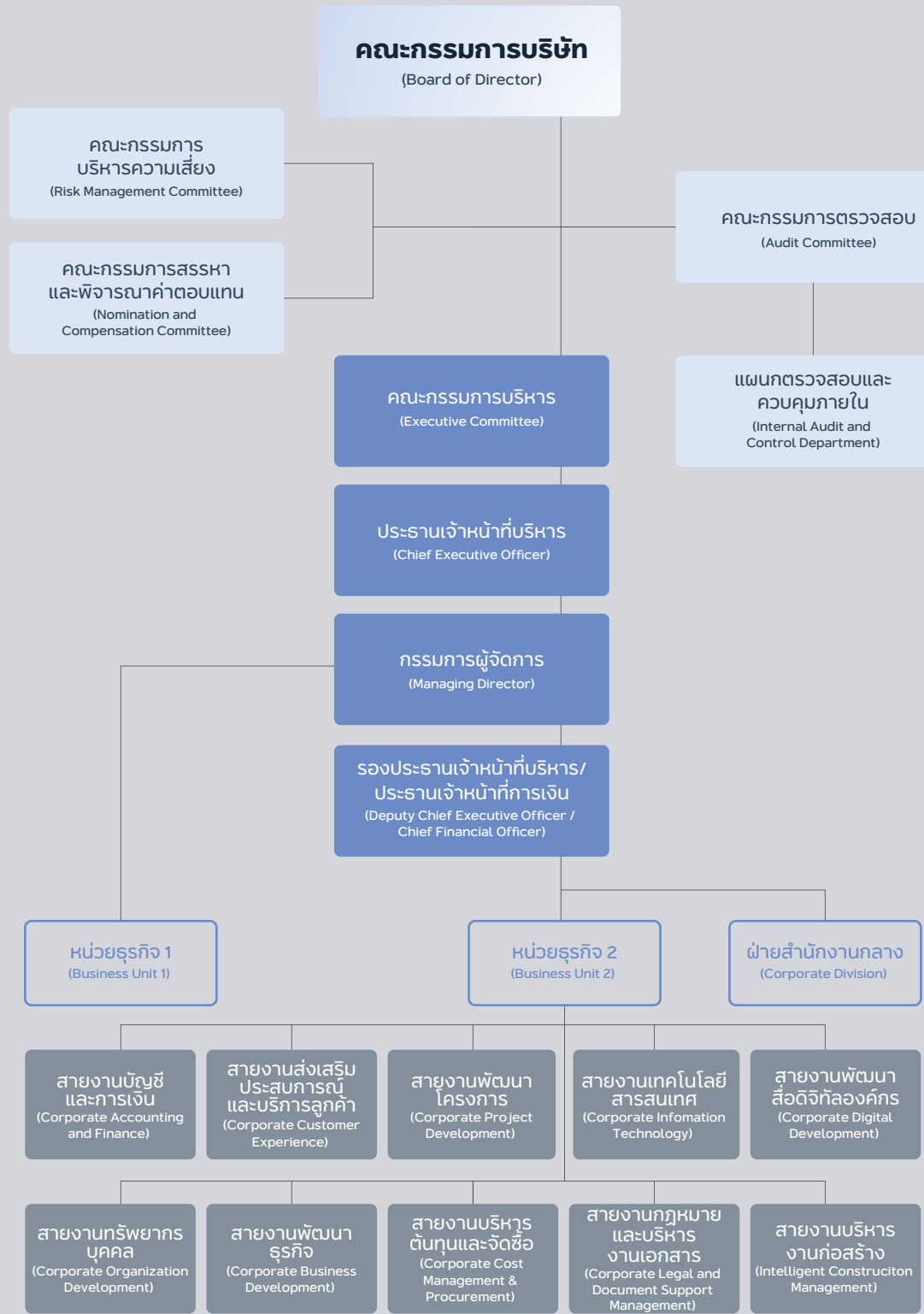


07

โครงสร้างการกำกับ
ดูแลกิจการ และข้อมูล
เกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชด้อย
ผู้บริหาร พนักงาน
และอื่นๆ

โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการคณะกรรมการต่างๆ ของบริษัทมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท จำนวน 6 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
4.	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
5.	นางศุภรานันท์ ตันวิริข	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวพชรมินทร์ โฆษิตเสวีรัตน์ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท มีดังนี้

นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือ นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยา พูลวรลักษณ์
ลงลายมือชื่อร่วมกันรวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ บริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญ ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณออนุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท
3. พิจารณออนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้

8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
9. พิจารณออนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณออนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธาน

- เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เลขานุการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นางสาวพรมินทร์ โสมิทธิ์เสรีรัตน์ ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่
- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทวบทและปฏิบัติ
 - จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงาน การประชุม ผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ

- จัดทำและเก็บรักษา รายงานประจำปี และทะเบียนกรรมการ
 - เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
 - ประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแล หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด
- ทั้งนี้ประวัติ และรายละเอียดของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบ 1 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 2
3.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ / ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1 / ผู้บริหารฝ่ายสำนักงานกลาง

หมายเหตุ : นางสาวนชา กิตติอักษร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO) แฉ่งลาออกจากบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 นายชวลิต วรสารพิสุทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการส่งเสริมประสบการณ์และบริการลูกค้า แฉ่งลาออกจากบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2568



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- รับผิดชอบดูแลเรื่องการค้าเนนกิจการ และ/หรือการบริหารงานประจำวันของบริษัท
- ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชี การเบิก-จ่ายเงินใดๆ ของบริษัทที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท
- จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการค้าเนนงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการค้าขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการค้าธุรกรรมปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการค้าเนนงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การการค้าดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการค้าเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจตทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการค้าเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจตทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
- มีอำนาจอื่นๆ ที่จำเป็นในการค้าเนนงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทมอบหมาย
- เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท

- เจรจา พิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการค้าเนนงานตามปกติของบริษัท ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ พิจารณาลั่นกรองและหาข้อสรุป
- มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการค้ามอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการค้ามอบอำนาจตามที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการและ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการค้ามอบอำนาจช่วงและ/หรือการค้ามอบหมายนั้นได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการค้าอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 513 คน โดยบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 447.82 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ สวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	9
พนักงานระดับบังคับบัญชา	89
พนักงานระดับปฏิบัติการ	415
รวมพนักงานทั้งหมด	513
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	447.82

08

รายงานผล
การดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับ
ดูแลกิจการ



สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี โดยวิธีการประเมินตนเอง (Self-Assessment) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการบริษัท โดยใช้แบบประเมินที่บริษัทปรับปรุงจากตัวอย่างของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แล้วจัดทำแบบประเมินขึ้น จำนวน 3 ชุด ดังนี้

- 1) การประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ
- 2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ / คณะกรรมการตรวจสอบ / คณะกรรมการรายบุคคล ครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

เนื้อหา	คณะกรรมการ ทั้งคณะ	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ รายบุคคล
โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การทำหน้าที่ของกรรมการ	✓	X	X
ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	✓	X	X
การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	✓	X	X



ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2568 มีดังนี้

ชุดที่ 1 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ ประจำปี 2568

คะแนนเฉลี่ย	67.45%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน		
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	66.48%
2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	66.94%
3) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	62.14%
4) การทำหน้าที่ของกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	69.39%
5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	คะแนนเฉลี่ย	74.29%
6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	คะแนนเฉลี่ย	65.48%

ชุดที่ 2 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568

คะแนนเฉลี่ย	92.39%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน		
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	92.86%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	90.28%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	94.05%

ชุดที่ 3 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2568

คะแนนเฉลี่ย	90.04%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน		
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.50%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	90.48%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	92.14%

หมายเหตุ :

เกณฑ์การประเมินผล

ดีมาก	ตั้งแต่ 85%
ดี	ตั้งแต่ 75% แต่ต่ำกว่า 85%
ค่อนข้างดี	ตั้งแต่ 65% แต่ต่ำกว่า 75%
พอใช้	ตั้งแต่ 50% แต่ต่ำกว่า 65%
ควรปรับปรุง	ต่ำกว่า 50%

การสรรหากรรมการ

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ได้มีการพิจารณาอนุมัติเลือกกรรมการท่านเดิมที่ครบวาระจำนวน 1 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่

1. นางสาวนทา กิตติอักษร
- กรรมการ

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทในปี 2566 - 2568 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร	0/1	0/1	0/1
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	0/1
3	นายสุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	1/1
4	นางสาวนทา กิตติอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	1/1
5	นายชินินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	0/1	1/1	1/1
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	0/1
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1

การประชุมเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร	0/6	8/12	12/17
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	6/6	12/12	17/17
3	นายสุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	6/6	11/12	16/17
4	นางสาวนทา กิตติอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร	4/6	12/12	8/17
5	นายชินินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6	11/12	17/17
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	6/6	12/12	17/17
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	3/6	10/12	14/17

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการรายปี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	240,000
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
3	นายสุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4	นางสาวนทา กิตติอักษร	กรรมการ	180,000
5	นายชินินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
		รวม	1,380,000

ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
3	นายสุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4	นางสาวนทา กิตติอักษร	กรรมการ	-
5	นายชินินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	170,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	160,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	140,000
		รวม	470,000

ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนผู้บริหาร
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทค่าตอบแทน	2566		2567		2568	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทน	6	112.99	6	93.49	4	96.88
โบนัส	-	-	-	-	-	-
เงินสมทบกองทุน	5	6.49	4	6.84	4	6.66
อื่นๆ	1	0.06	2	7.43	3	1.34
รวม	6	119.54	6	107.76	4	104.88

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ
(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)



09

การควบคุมภายใน
และรายการ
ระหว่างกัน



การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัทตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมทั้งสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลเป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของ รายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม คณะกรรมการมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในสำหรับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นๆ ของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทสรุปได้ ดังนี้

01 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้การควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยมและแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

02 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกัน และจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เห็นชอบและมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการและแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความพร้อมในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสมและทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยง และจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยง และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอกและภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแลและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่างๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

03 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีการทำธุรกรรมหรือรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทาง และแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทมีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

04 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูล และระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขึ้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีที่มีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

05 ระบบการติดตาม

บริษัทติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่าง บริษัทจะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมพร้อมทั้งวิเคราะห์ และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบบริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่เกิดเหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียง และฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหาร และแผนกตรวจสอบภายใน พบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ และมีประสิทธิผล ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ



รายการระหว่างกัน

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อ วันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกัน ดังนี้

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทรวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

นโยบายหรือแนวนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 และ ครั้งที่ 6/2550 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2550 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกัน ดังนี้

ในอนาคตบริษัทอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นการเข้าทำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทและเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำรายการของบริษัทเป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทสามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท ที่บริษัทได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารับทราบในทุกๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทจะกระทำปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับเหมือนกับที่ให้กับบุคคลทั่วไป
- 2) ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับเหมือนกับที่ให้กับบุคคลทั่วไป
- 3) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นๆ ได้ปฏิบัติในลักษณะเดียวกันกับบุคคลทั่วไป

กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ ต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนใดๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทที่ผ่านมา และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ในรายการดังกล่าว ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

บุคคล/ บัญชีบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ (MJP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	25.42	• บริษัทได้รับเงินทดรองจาก MJP เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
		• เงินให้กู้ยืม	38.37	• บริษัทให้ MJP กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบ กำหนดเมื่อทวงถาม จำนวน 36.25 และ 2.12 ล้านบาท	
		• เงินทดรองรับ	213.97	• อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 และ 7.5 ต่อปี ตามลำดับ	
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	58.13		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• เงินกู้ยืม	240.00	• บริษัทกู้ MJP ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน ครบกำหนด เมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	2.75		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	16.80		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินทดรองจ่าย	15.76	• บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MJR เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
		• เงินให้กู้ยืม	1,107.78	• เงินให้กู้โครงการที่ 1 เพื่อพัฒนาโครงการ MFKB ในรูป ตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 233.66 และ 195.22 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 และ 7.5 ต่อปี ตามลำดับ	
				• เงินให้กู้โครงการที่ 2 เพื่อพัฒนาโครงการ MFT-EL จำนวน 273 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
				• เงินให้เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ จำนวน 300 และ 105.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 และ 6.9 ต่อปีตามลำดับ	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	242.57		
		• เงินทดรองรับ	0.5		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	10.82		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	75.55		

บุคคล/ บัญชีบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจตี ดีเวลลอปเม้นท์ (MJC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• เงินทดรองรับ	130.05	• บริษัทได้รับเงินทดรองจาก MJC เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	12.99		
		• เงินกู้ยืม	173.70	• บริษัทกู้ยืมเงิน จาก MJC ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบ กำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยจ่าย	12.03		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินทดรองจ่าย	61.69	• บริษัทได้จ้าง MDE เพื่อบริหารโครงการให้แก่บริษัท	
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,659.82	• บริษัทได้ให้ MDE กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 ต่อปี	
		• เจ้าหนี้	0.15		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองรับ	186.18		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	124.49		
บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (MDE)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองจ่าย	11.42		
		• ลูกหนี้	4.00		
		• เงินให้กู้ยืม	297.50	• บริษัทได้ให้ MDCM กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	82.25		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองรับ	129.80	• บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ MDCM เริ่ม 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567 เดือนละ 306,000 บาท (อยู่ระหว่างต่อสัญญา)	
		• เจ้าหนี้	0.01		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	36.51		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยจ่าย	0.03		

บุคคล/ วัตถุประสงค์* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ และสมเหตุผล
บจก. เมเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ (MDR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		เห็นสมควรในการทำการการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเงินไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินกู้ยืมระยะสั้น	104.32	• บริษัทได้กู้ยืมเงินจาก MDR ครบกำหนดชำระเมื่อ พฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	10.63	
		• ดอกเบี้ยจ่าย	1.92	
บจก. เอ็มดีพี (MDPC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		เห็นสมควรในการทำการการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเงินไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองจ่าย	8.90	• บริษัทได้บริษัทฯ ว่าจ้าง MDPC ให้บริหารจัดการ อาคารชุด และได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่า คอมมิชชั่น
		• เงินทดรองรับ	3.40	
บจก. เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ (MRD)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		เห็นสมควรในการทำการการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเงินไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ลูกหนี้	1.05	• บริษัทให้ MRD เช่าที่ดิน โครงการแมนเนอร์เวนิ สนมบิมน่า ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1.5 แสนบาท สัญญาเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 – 30 กันยายน 2571
		• เงินกู้ยืม	688.25	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MRD ครบกำหนดชำระเมื่อ พฤษภาคม จำนวน 403.37 และ 284.88 ล้านบาท อัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 และ 7.5 ต่อปี ตามลำดับ
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	131.87	
		• ดอกเบี้ยจ่าย	48.69	
บจก. เมเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (MJHR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		เห็นสมควรในการทำการการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเงินไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	18.52	• บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับจาก MJHR อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี ชำระเงินต้นครบแล้วในปี 2566
		• เงินทดรองรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	0.50	
		• ดอกเบี้ยจ่าย	0.40	

รายงานประจำปี 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บุคคล/ วัตถุประสงค์* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และผลประโยชน์
บจก. เอ็มวี2 (MJV2)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินให้กู้ยืม	777.60	• บริษัทให้ MJV2 กู้ยืมเงิน ครบกำหนดชำระเมื่อ ทวงถาม จำนวน 221.60 และ 556.00 อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปีตามลำดับ	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	141.86		
		• เงินทดรองรับ	48.52	• บริษัทรับเงินทดรองจาก MJV2 เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
• ดอกเบี้ยรับ	58.86				
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنเนอร์ (MDP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองรับ	0.41	• บริษัทรับเงินทดรองจาก MDP เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนส์ (MRC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองจ่าย	0.31	• บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MRC เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
		• เงินให้กู้ยืม	83.61	• บริษัทให้ MRC กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ธนาคารพาณิชย์ไทย 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระ คืนภายใน 4 ปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	4.05		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	8.06		
		• เงินกู้ยืม	96.00		
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
• ดอกเบี้ยรับ	5.66				
• ดอกเบี้ยจ่าย	8.06				
บจก. ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น (TMDC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองจ่าย	18.74	• บริษัทจ่ายเงินทดรองจ่ายเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับ หนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ TMDC	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.21		
		• เจ้าหนี้	1.39	• บริษัทเป็นหนี้ TMDC จากค่าใช้จ่ายในการบริหาร กิจการ	

บุคคล/ นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุผล
บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 (MJD-JV1)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	5.61	• บริษัทได้รับเงินตราจาก MJD-JV1 เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		งบแสดงฐานะการเงิน			
บจก. เอ็มเจวี3 (MUV3)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	271.25	• บริษัทให้ MJD-JV3 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		งบแสดงฐานะการเงิน			
บจก. 39 เรสซิเดนซ์ (39 RD)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุน จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	285.60	• บริษัทให้ 39RD กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MVTP ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		งบแสดงฐานะการเงิน			
บจก. เอ็ม เจม เรสซิเดนเทส วัน (MMR1)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุน จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	3.04	• บริษัทให้เงินตราจ่ายแก่ MMR1 เพื่อใช้ในการ บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		งบแสดงฐานะการเงิน			
คุณจำเริญ พูลวรลักษณ์ กรรมการ	กรรมการ	งบแสดงฐานะการเงิน	40.00	• บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 40 ล้านบาท อัตรา ดอกเบี้ย 4.25% ครบกำหนด 06/11/2568	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และอัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราเดียวกับบุคคล ภายนอก
		งบแสดงฐานะการเงิน			

* บริษัทย่อย/ การร่วมค้า/ กรรมการ/ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ





งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นจำนวน 1,294 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 8,515 ล้านบาท) โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 484 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,028 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,065 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,761 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,819 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,920 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 5,920 ล้านบาท) ซึ่งเป็นผลมาจากการที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของหุ้นกู้จำนวน 5,920 ล้านบาท ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ จึงทำให้ต้องจัดประเภทหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน แม้ว่าในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทได้รับการผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังมีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามมติเลื่อนการชำระหุ้นกู้ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือนตุลาคม 2568 ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 จำนวน 380 ล้านบาท

ณ ปัจจุบัน ฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนและอยู่ระหว่างดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมุ่งจัดหาวงเงินกู้ยืมใหม่จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น การขอขยายระยะเวลาคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุกเพื่อกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับสินเชื่อโครงการเพื่อเร่งการปลดจำนองสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง การขอผ่อนผันการชำระอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้และยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการดำเนินงานตามแผนดังกล่าว การปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่ของการชำระหนี้หุ้นกู้ การเจรจากับสถาบันการเงิน การจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่ รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดไว้ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

นอกจากเรื่องที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง* เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบการเงินและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีจำนวนหน่วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก เนื่องจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเกิดขึ้นจริงและระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันขอธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บอยู่ที่ธนาคาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ การรวบรวมข้อมูลที่ต้องใช้ในการคำนวณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหลายขั้นตอน และกลุ่มบริษัทมีจำนวนหน่วยในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาการประมาณค่าเพื่อการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าต่อค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

- ทำความเข้าใจนโยบายและประเมินวิธีการที่ใช้ในการกำหนดค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสอบถามผู้รับผิดชอบ
- ประเมินข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สุ่มตัวอย่างทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทดสอบการคำนวณ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการ กระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วน ได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	108,917,642	272,365,346	50,889,439	52,122,651
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 8	45,431,880	153,985,914	160,994,220	1,004,990,689
ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	6	-	142,901,208	47,370,000	3,943,231,692
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	9,160,108,010	10,352,364,201	-	9,147,723
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		99,360,261	120,151,705	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		3,409,011	4,980,135	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		56,008,132	39,663,072	910,503	4,293,040
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,473,234,936	11,086,411,581	260,164,162	5,013,785,795
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10	92,377,601	215,357,300	24,996,086	149,589,440
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6, 8	106,810,232	-	767,812,061	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	5,036,976,025	5,423,725,325
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	492,136,649	560,363,501	579,713,812	576,507,437
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	532,450,949	274,449,476	3,444,154,185	615,713,827
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,965,930,590	3,076,069,316	888,407,000	870,404,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	1,009,768,056	1,980,585,335	51,865,098	47,685,845
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		17,288,964	18,876,685	21	597,081
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		100,000,000	100,000,000	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การจัดการตัดบัญชี	27	52,898,365	251,599,562	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		98,838,776	114,234,680	4,243,115	3,639,611
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,468,500,182	6,591,535,855	10,798,167,403	7,687,862,566
รวมสินทรัพย์		14,941,735,118	17,677,947,436	11,058,331,565	12,701,648,361

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน		6,894,552	8,502,939	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	15	484,326,766	353,785,936	1,027,628,610	619,490,799
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		126,789,710	129,783,790	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		185,541,815	233,213,596	472,696	187,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16	139,392,109	85,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	136,000,000	39,580,822	1,348,268,000	1,082,280,822
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	790,000,000	41,149,874	412,322,351	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	2,819,447,446	2,126,515,911	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	19	-	148,986,983	-	148,986,983
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	5,895,214,563	3,054,928,194	5,895,214,563	3,054,928,194
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	20	2,097,221	4,455,177	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,380,070	3,951,280	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		176,150,525	120,713,950	91,334,467	72,100,829
รวมหนี้สินหมุนเวียน		10,767,234,777	6,350,568,452	8,775,240,687	4,977,974,823
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17	-	90,000,000	-	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	1,416,294,271	3,152,077,855	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	19	-	3,249,357,275	-	3,249,357,275
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	14,026,435	21,942,043	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		74,515,974	68,014,455	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	337,394,084	310,917,969	155,431,153	151,830,553
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		71,604,867	65,626,294	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,913,835,631	6,957,935,891	155,431,153	3,491,187,828
รวมหนี้สิน		12,681,070,408	13,308,504,343	8,930,671,840	8,469,162,651

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		946,453,132	946,453,132	946,453,132	946,453,132
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	22	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		211,915,940	2,241,239,258	286,980,847	2,391,806,832
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	23	210,846,022	289,464,108	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,263,440,840	4,371,382,244	2,127,659,725	4,232,485,710
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(2,776,130)	(1,939,151)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,260,664,710	4,369,443,093	2,127,659,725	4,232,485,710
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		14,941,735,118	17,677,947,436	11,058,331,565	12,701,648,361
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
รายได้					
รายได้จากการขาย	24	1,259,581,409	1,668,966,403	-	-
รายได้จากกิจการ โรงแรม		206,557,533	290,862,021	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		238,428,999	193,244,742	-	-
รายได้ค่าเช่า		279,770,274	208,885,632	5,490,360	5,472,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดธรรมของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	175,293,474	57,244,077	18,003,000	16,440,000
รายได้เงินปันผล	6, 12	-	-	63,202,800	216,622,500
รายได้อื่น		41,826,502	97,043,374	25,943,106	22,650,823
รวมรายได้		2,201,458,191	2,516,246,249	112,639,266	261,185,323
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		1,081,776,392	1,260,836,644	-	-
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		121,289,806	184,169,386	-	-
ต้นทุนบริการจัดการ		117,300,253	117,929,068	-	-
ต้นทุนการเช่า		59,289,249	50,889,784	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		132,231,176	259,547,818	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		461,665,199	546,573,033	30,432,608	17,485,761
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ		4,323,740	28,413,225	1,500,000	31,027,532
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		13,900,357	6,380,000	1,370,869,831	1,100,987
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการ					
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	826,550,937	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ)	13, 14	463,138,156	(8,469,489)	458,071	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน	11, 12	5,316,369	-	493,749,300	-
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์		72,105,335	5,965,798	597,060	-
รวมค่าใช้จ่าย		3,358,886,969	2,452,235,267	1,897,606,870	49,614,280
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(1,157,428,778)	64,010,982	(1,784,967,604)	211,571,043
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12.2	(75,219,830)	4,122,201	-	-
รายได้ทางการเงิน	25	45,007,394	35,904,405	343,350,406	313,698,231
ต้นทุนทางการเงิน	26	(685,174,972)	(400,811,866)	(659,608,187)	(531,847,046)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(1,872,816,186)	(296,774,278)	(2,101,225,385)	(6,577,772)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(237,952,436)	(3,187,437)	(3,600,600)	(3,499,126)
ขาดทุนสำหรับปี		(2,110,768,622)	(299,961,715)	(2,104,825,985)	(10,076,898)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(2,109,931,643)	(298,908,675)	<u>(2,104,825,985)</u>	<u>(10,076,898)</u>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(836,979)	(1,053,040)		
		<u>(2,110,768,622)</u>	<u>(299,961,715)</u>		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		<u>(2.45)</u>	<u>(0.35)</u>	<u>(2.45)</u>	<u>(0.01)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสำหรับปี					
		(2,110,768,622)	(299,961,715)	(2,104,825,985)	(10,076,898)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะ ไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(125,619)	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		25,124	-	-	-
		(100,495)	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์		2,613,418	34,379,034	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		(522,684)	(6,875,807)	-	-
		2,090,734	27,503,227	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		1,990,239	27,503,227	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
		<u>(2,108,778,383)</u>	<u>(272,458,488)</u>	<u>(2,104,825,985)</u>	<u>(10,076,898)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(2,107,941,404)	(271,405,448)	<u>(2,104,825,985)</u>	<u>(10,076,898)</u>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(836,979)	(1,053,040)		
		<u>(2,108,778,383)</u>	<u>(272,458,488)</u>		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(1,872,816,186)	(296,774,278)	(2,101,225,385)	(6,577,772)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	71,780,184	93,585,415	4,544,935	4,836,890
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	13,900,357	6,380,000	1,370,869,831	1,100,987
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	826,550,937	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (โอนกลับ)	463,138,156	(8,469,489)	458,071	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	5,316,369	-	493,749,300	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(7,671,060)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	72,105,335	5,965,798	597,060	(84,467)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริม	-	17,505,919	-	339,510
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	1,679,582	3,744,006	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8,177,300	7,885,799	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	4,323,740	32,000,000	1,500,000	32,000,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(175,293,474)	(57,244,077)	(18,003,000)	(16,440,000)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	75,219,830	(4,122,201)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(63,202,800)	(216,622,500)
รายได้ทางการเงิน	(45,007,394)	(35,904,405)	(343,350,406)	(313,698,231)
ต้นทุนทางการเงิน	616,671,721	349,981,483	606,917,662	495,148,850
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	65,746,457	106,862,910	(47,144,732)	(19,996,733)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	26,816,634	77,028,113	(97,483,507)	(10,060,415)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	553,162,832	(126,856,309)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	20,791,444	70,463,799	-	14,198,052
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(24,906,600)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,571,124	6,572,634	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,642,767	704,524	3,382,537	(2,992,520)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,646,147	(7,333,885)	-	1,476,380

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	129,452,236	(92,093,941)	323,687,832	81,907,574
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(2,994,080)	(8,589,938)	-	(13,172,228)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(47,671,781)	(35,112,160)	285,500	(19,584,425)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,031,911	(42,750,297)	(7,347,284)	(45,657,912)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,978,573	21,493,251	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	784,174,264	(54,517,899)	175,380,346	(13,882,227)
จ่ายดอกเบี้ย	(839,779,302)	(794,605,153)	(510,725,469)	(430,830,318)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	12,470,721	20,477,325	1,182,817	9,646,778
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,801,400)	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(35,503,738)	(43,591,865)	(1,786,323)	(1,182,816)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(80,439,455)	(872,237,592)	(335,948,629)	(436,248,583)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	122,979,699	(201,311,133)	124,593,354	(149,518,440)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,088,037)	(4,447,810)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(10,625,456)	(42,685,885)	(34,538)	(30,488)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	721,345,575	320,160	-	84,529
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,782,000)	(452,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	-	(100,000,000)	(119,490,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	(10,206,375)	(272,397,049)	(10,206,375)	(416,217,049)
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,189,476)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	980,000
เงินสดรับลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(15,125,166)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,293,964	226,398,792	684,290,963	661,398,792
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(239,700,000)	(45,900,000)	(645,710,000)	(933,045,648)
รับดอกเบี้ย	6,034,205	33,098,143	174,988,862	103,968,565
รับเงินปันผล	63,202,800	216,622,500	63,202,800	216,622,500
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	708,454,375	(108,068,924)	291,125,066	(635,247,239)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,608,387)	7,355,098	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	56,257,954	(87,000,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	96,000,000	40,000,000	265,568,000	103,199,940
หุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(150,000,000)	150,000,000	(150,000,000)	150,000,000
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	806,995,500	59,771,060	322,322,351	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(148,893,560)	(61,873,000)	-	(44,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10,985,376)	(4,547,637)	-	-
เงินสรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,838,200,000	2,646,600,000	1,838,200,000	2,646,600,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(2,232,500,000)	(1,823,300,000)	(2,232,500,000)	(1,823,300,000)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	474,577,853	1,089,417,231	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,519,506,608)	(1,126,045,141)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(791,462,624)	890,377,611	43,590,351	1,032,499,940
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(163,447,704)	(89,928,905)	(1,233,212)	(38,995,882)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	272,365,346	362,294,251	52,122,651	91,118,533
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	108,917,642	272,365,346	50,889,439	52,122,651

- - - -

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น				
จากสัญญาเช่าใหม่	711,812	6,414,155	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13,401,372	-	9,147,723	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,038,488	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78,371,276	29,564,582	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					ส่วนของผู้มี					
	กำไรสะสม					ส่วนได้เสียที่					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าจากการตีราคาสิทธิพิเศษ	จัดสรรแล้ว	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,510,307,933	291,800,881	4,642,787,692	(886,111)	4,641,901,581	(299,961,715)	27,503,227	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(298,908,675)	-	(298,908,675)	(1,053,040)	(299,961,715)	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	27,503,227	27,503,227	-	27,503,227	(272,458,488)	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(298,908,675)	27,503,227	(298,908,675)	(1,053,040)	(299,961,715)	-	-	
โอนไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 23)	-	-	-	29,840,000	(29,840,000)	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,241,239,258	289,464,108	4,371,382,244	(1,939,151)	4,369,443,093	(2,110,768,622)	1,990,239	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(2,109,931,643)	-	(2,109,931,643)	(836,979)	(2,110,768,622)	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(100,495)	2,090,734	1,990,239	-	1,990,239	(2,108,778,383)	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,110,032,138)	2,090,734	(2,107,941,404)	(836,979)	(2,108,778,383)	-	-	
โอนไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 23)	-	-	-	80,708,820	(80,708,820)	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569	860,411,939	875,266,939	105,000,000	211,915,940	210,846,022	2,263,440,840	(2,776,130)	2,260,664,710	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: บาท)
	กำไรสะสม					รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,401,883,730	4,242,562,608	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,391,806,832	4,232,485,710	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,391,806,832	4,232,485,710	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(2,104,825,985)	(2,104,825,985)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,104,825,985)	(2,104,825,985)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	860,411,939	875,266,939	105,000,000	286,980,847	2,127,659,725	
	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1.2 ข้อสมมติทางการบัญชี

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่อง ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นจำนวน 1,294 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 8,515 ล้านบาท) โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 484 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,028 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,065 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,761 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,819 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,920 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 5,920 ล้านบาท) ซึ่งเป็นผลมาจากการที่กลุ่มบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของหุ้นกู้จำนวน 5,920 ล้านบาท ได้ตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ออกหุ้นกู้ จึงทำให้ต้องจัดประเภทหุ้นกุดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน แม้ว่าในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทได้รับการผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังมีส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีตามมติเลื่อนการชำระหุ้นกู้ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ในเดือนตุลาคม 2568 ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 จำนวน 380 ล้านบาท

ณ ปัจจุบัน ฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนและอยู่ระหว่างดำเนินการมาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมุ่งจัดหางเงินกู้ยืมใหม่จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น การขอขยายระยะเวลาคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเชิงรุกเพื่อกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับสินเชื่อโครงการเพื่อเร่งการปลอดจำนองสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง การขอผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้และยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น งบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีว่ากลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการดำเนินงานตามแผนดังกล่าว การปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่ของการชำระหนี้หุ้นกู้ การเจรจากับสถาบันการเงิน การจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่ รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดไว้ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

2. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ
<u>ถือหุ้นทางตรง</u>				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	โรงแรม	ไทย	100	100
โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
	และธุรกิจให้เช่าพื้นที่			
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	100	100
พาร์เทนเนอร์ส จำกัด				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและให้บริการด้านการพัฒนาและบริหารองค์กร	ไทย	90	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ	ไทย	90	90
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 **บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน**

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าบริการบริหาร โครงการและบริหารงานขายรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการค้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 **สินค้ำคงเหลือ**

สินค้ำคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาไถ่จะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาไถ่จะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 **ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา**

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและ สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 **เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า**

- ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา**

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

อาคารชั่วคราวและส่วนปรับปรุง	5 ปี และ 10 ปี
งานระบบสาธารณูปโภค	15 ปี
อาคาร โรงแรมและห้องชุด	20 - 50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 **ต้นทุนการกู้ยืม**

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 **สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาวันแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี, 30 ปี	บวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า
อุปกรณ์	3 ปี, 4 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 **รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ต่ำใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระและคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 60 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกัน หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาสีตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

คำเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทฯจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการประมาณการการปรับลดราคาทุนเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยคำนึงถึงลักษณะ โครงการการแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่างๆที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 และข้อ 12 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GSEC (THA) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
GSEC (THA2) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
บริษัท ทาคาระ เเลเบิ้ล (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
Mori Trust Co., Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	300	278	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	73	65	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี

	(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	38	33	38	33	อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	63	217	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ค่าบริการจัดการ	109	142	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	47	-	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	4	-	4	-	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี
ค่าที่ปรึกษาจ่าย	2	-	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,140,545	922,416
การร่วมค้า	131,222	115,371	131,222	83,408
รวม	131,222	115,371	1,271,767	1,005,824
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	(343,428)	(1,398)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	117,312	115,371	928,339	1,004,426
หมุนเวียน	10,502	115,371	160,527	1,005,824
ไม่หมุนเวียน	120,720	-	1,111,240	-
รวม	131,222	115,371	1,271,767	1,005,824
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	(343,428)	(1,398)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	117,312	115,371	928,339	1,004,426

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)

บริษัทย่อย	63,831	-	950,173	555,618
การร่วมค้า	7,141	1,602	7,141	1,392
กรรมการ	-	1,653	-	1,650
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70,972	3,255	957,314	558,660

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	1,659,815	-	-	1,659,815
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	บริษัทย่อย	688,000	-	(390,500)	297,500
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	บริษัทย่อย	666,230	341,270	(229,902)	777,598
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,043,300	64,620	(145)	1,107,775
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	42,700	120	(4,450)	38,370
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	บริษัทย่อย	9,000	-	-	9,000
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	การร่วมค้า	142,901	-	(59,293)	83,608
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	การร่วมค้า	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	การร่วมค้า	45,900	239,700	-	285,600
รวม		4,569,096	645,710	(684,290)	4,530,516
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(10,151)			(1,038,992)
รวม		4,558,945			3,491,524
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี		(3,943,231)			(47,370)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		615,714			3,444,154

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามซึ่งแสดงเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวเนื่องจากแผนการรับคืนเงินคืนนี้มีระยะเวลามากกว่า 1 ปีนับจากวันสิ้นงวด

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปีและในอัตรา MLR-อัตรากที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	142,901	-	(59,294)	83,607
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	45,900	239,700	-	285,600
รวม	460,051	239,700	(59,294)	640,457
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(42,701)			(108,006)
สุทธิ	417,350			532,451
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(142,901)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	274,449			532,451

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และในอัตรา MLR-อัตรากที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจาก	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	-	101,000	(5,000)	96,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	40,000	(40,000)	40,000
รวม	40,000	141,000	(45,000)	136,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(419)			-
สุทธิ	39,581			136,000

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	104,500	-	(180)	104,320
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	565,200	233,526	(110,478)	688,248
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	133,000	89,800	(49,100)	173,700
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	10,700	(10,700)	-
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	-	6,000	-	6,000
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	-	101,000	(5,000)	96,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	40,000	(40,000)	40,000
รวม	1,082,700	481,026	(215,458)	1,348,268
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(419)			-
สุทธิ	1,082,281			1,348,268

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 40 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (2567: ชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	105	115	1	2
ผลประโยชน์หลังออกจากราน	5	4	-	-
รวม	110	119	1	2

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	1,483	1,557	18	17
เงินฝากธนาคาร	107,435	270,808	50,871	52,106
รวม	108,918	272,365	50,889	52,123

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี)

8. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น/ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,040	14,597	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8,155	12,269	-	-
3 - 6 เดือน	1,615	1,424	-	-
6 - 12 เดือน	1,344	370	-	-
มากกว่า 12 เดือน	633	603	-	-
รวม	21,787	29,263	-	-
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(633)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	21,154	28,808	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,840	50,962	168,877	71,296
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	13,776	9,807	467	565
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	103,382	64,409	1,102,890	934,528
รวม	144,998	125,178	1,272,234	1,006,389
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13,910)	-	(343,428)	(1,398)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	131,088	125,178	928,806	1,004,991
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	152,242	153,986	928,806	1,004,991
หมุนเวียน	45,432	153,986	160,994	1,004,991
ไม่หมุนเวียน	106,810	-	767,812	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	152,242	153,986	928,806	1,004,991

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน ถึง 60 วัน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	455	455	-	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	178	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	633	455	-	-

9. **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	6,646,828	9,232,160	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,362,643	1,143,016	5,885	15,033
รวม	10,009,471	10,375,176	5,885	15,033
หัก: ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(849,363)	(22,812)	(5,885)	(5,885)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	9,160,108	10,352,364	-	9,148

9.1 ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 248 ล้านบาท (2567: 458 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มา โดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18

9.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 9,160 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2567: 10,340 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: ไม่มี)

10. **เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน**

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.40 - 1.10 ต่อปี)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	749,999	749,999	(245,399)	(245,399)	504,600	504,600
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	(526,622)	(363,623)	223,378	386,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(171,000)	-	429,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	(2,750)	-	-	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	150,000	50,000	100	100	150,000	50,000	(150,000)	-	-	50,000
รวม					6,132,747	6,032,747	(1,095,771)	(609,022)	5,036,976	5,423,725

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568

การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเลิกกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด เนื่องจากบริษัทย่อยทั้งสองแห่งไม่มีการดำเนินงานแล้ว ปัจจุบัน บริษัทย่อยทั้งสองแห่งอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปี บริษัทฯได้พิจารณาข้อบ่งชี้ที่ทำให้เกิดการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย 4 แห่ง ดังนั้น บริษัทฯจึงบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 487 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี	
			2568	2567	2568	2567	ตามวิธีส่วนได้เสีย	ตามวิธีส่วนได้เสีย
			ร้อยละ	ร้อยละ			2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	36,737	28,054
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	42,653	42,643
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	25,153
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	130,980	121,916	121,984
บริษัท เทคสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชันแพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	-	5,469
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	132,702	137,972
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	62,059	96,169
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	96,070	102,920
รวม					624,328	614,121	492,137	560,364

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	ราคาทุน - สุทธิ	ราคาทุน - สุทธิ
			ร้อยละ	ร้อยละ					2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(38,869)	(31,869)	42,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	130,980	-	-	141,187	130,980
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	-	-	144,330	144,330
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	-	-	125,497	125,497
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	-	-	107,100	107,100
รวม					618,583	608,376	(38,869)	(31,869)	579,714	576,507

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.35 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถือหุ้นและการร่วมค้า ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568

การด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้พิจารณาข้อบ่งชี้ที่ทำให้เกิดการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าและพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า 2 แห่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 7 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ในงบการเงินเฉพาะกิจการและจำนวนเงิน 5 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ในงบการเงินรวมโดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และบริษัทรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลที่บริษัทได้รับ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	8,683	(1,798)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	10	(494)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	23,723	68,532	63,203	216,623
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(21,682)	(20,845)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(10,275)	(7,051)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(179)	(85)	-	-
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(5,270)	(3,661)	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(29,270)	(1,266)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	(34,110)	(25,585)	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(6,850)	(3,625)	-	-
รวม	(75,220)	4,122	63,203	216,623

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปการฐานะทางการเงิน

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท) บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	15	2	8	7	35	16	74
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	236	480	-	107	536	465	371	312
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	15	17	-	-	-	-	1	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	113	8	-	1	9	1	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	44	47	-	3	-	-	1	-
รวมสินทรัพย์	419	567	2	119	552	501	389	386
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	85	282	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	9	-	1	8	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	117	157	2	14	30	-	7	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	84	-	-	-	254	215	193	170
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4	-	-	21	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	290	448	2	36	292	215	200	170
สินทรัพย์ - สุทธิ	129	119	-	83	260	286	189	216
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	66	61	-	42	133	146	96	110
การตัดรายการระหว่างกัน	(29)	(33)	-	(17)	-	(8)	-	(7)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	37	28	-	25	133	138	96	103

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

รวมสินทรัพย์

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาว

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

รวมหนี้สิน

สินทรัพย์ - สุทธิ

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)

สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ

การตัดรายการระหว่างกัน

มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)	
2568	2567	2568	2567	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	2567
95	240	5	66	45	24
1,541	1,270	420	302	821	668
44	70	44	1	1	1
76	22	16	6	81	29
40	34	11	1	23	10
1,796	1,636	496	376	971	732
580	456	76	15	376	168
27	20	22	-	4	32
504	504	141	116	354	290
709	664	3	-	12	4
1,820	1,644	242	131	746	494
(24)	(8)	254	245	225	238
51	51	51	51	51	51
(12)	(4)	130	125	115	121
12	4	(8)	(4)	(53)	(25)
-	-	122	121	62	96

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
บริษัท เมเจอร์		บริษัท เอ็ม เอ็ม		บริษัท เอ็ม ที่	
เรสซิเดนส์ จำกัด	บริษัท เอ็มเจ-เจวี1 จำกัด	เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2568	2567	2568	2567	2568	2567
331	351	177	495	-	-
8	1	1	2	5	-
(244)	(261)	(107)	(289)	-	-
(73)	(74)	(17)	(48)	(16)	(7)
(11)	(28)	-	-	-	-
-	-	(11)	(32)	-	-
11	(11)	43	128	(11)	(7)
51	51	51	51	51	51
6	(5)	22	65	(6)	(4)
2	3	1	4	1	-
8	(2)	23	69	(5)	(4)

รายได้

รายได้อื่น

ต้นทุนขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไร (ขาดทุน)

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)

สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน

การตัดรายการระหว่างกัน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				(หน่วย: ล้านบาท)			
	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	-	4	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	(15)	(25)	(15)	(13)	(15)	(13)	(15)	(2)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1)	(7)	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(16)	(28)	(18)	(16)	(16)	(16)	(16)	(4)
ขาดทุน	51	51	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	(8)	(14)	(9)	(8)	(8)	(8)	(8)	(2)
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	(14)	(7)	(1)	7	(26)	(24)	(26)	(24)
การตัดรายการระหว่างกัน	(22)	(21)	(10)	(1)	(34)	(26)	(34)	(26)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า								

รายได้อื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ขาดทุน

สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)

สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน

การตัดรายการระหว่างกัน

ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	ที่ดินและ	ที่ดินและ	
	รอกการขายและที่ดินให้เช่า	อาคารให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	58,835	2,920,615	5,520	2,984,970
ซื้อเพิ่ม	-	4,449	-	4,449
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	29,564	-	29,564
ปรับปรุง	-	(158)	-	(158)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	3,260	53,304	680	57,244
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	62,095	3,007,774	6,200	3,076,069
ซื้อเพิ่ม	-	1,089	-	1,089
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	78,371	-	78,371
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	36,039	36,039
ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	(400,930)	-	(400,930)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	(2,808)	178,101	-	175,293
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	59,287	2,864,405	42,239	2,965,931

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอกการขายและ		
	ที่ดินให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	848,444	5,520	853,964
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	15,760	680	16,440
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	864,204	6,200	870,404
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	18,003	-	18,003
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	882,207	6,200	888,407

มูลค่าสุทธิธรรมประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอกการขายที่ดินและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2568	2567	
อัตราราคาใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	59 - 100	57 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคัดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	144 - 2,400	450 - 1,400	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	231,205	164,069	5,490	5,472
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	48,565	44,816	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	4,768	6,099	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	477	706	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงิน 2,883 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 888 ล้านบาท) (2567: 2,965 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 870 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีราคาขายสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเป็นจำนวน 1,307 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำเป็นจำนวน 10 ล้านบาทแล้วในวันที่ทำสัญญา อย่างไรก็ตาม ราคาขายดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนั้น บริษัทย่อยจึงพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เป็นจำนวน 401 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2568

14. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชี:				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	982,203	1,940,484	51,865	47,686
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 20)	27,565	40,101	-	-
รวม	1,009,768	1,980,585	51,865	47,686

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม							(หน่วย: พันบาท)
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
		สินทรัพย์ สิทธิการใช้	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
	ที่ดิน	(ที่ดิน)						
ราคาทุน/ราคาที่ดีใหม่								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	822,325	29,847	1,708,785	303,060	57,200	118	2,921,335	
ซื้อเพิ่ม	65	-	839	21,299	5,513	19,653	47,369	
จำหน่าย	-	-	(507)	(3,777)	-	-	(4,284)	
ตัดจำหน่าย	-	-	(22,946)	(4,315)	-	-	(27,261)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	17,030	-	-	(17,030)	-	
รับโอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(21,000)	-	(7,255)	(2,819)	-	-	(31,074)	
ตีราคา	34,379	-	-	-	-	-	34,379	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	835,769	29,847	1,695,946	313,448	62,713	2,741	2,940,464	
ซื้อเพิ่ม	-	-	86	11,251	-	-	11,337	
จำหน่าย	(227,741)	(10,847)	(831,189)	(81,215)	(12,815)	(118)	(1,163,925)	
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(5,856)	-	-	(5,856)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	63	(12)	-	-	51	
โอนออกไป								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(42,858)	-	(35,513)	-	-	-	(78,371)	
รับโอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	10,852	2,549	-	-	13,401	
ปรับปรุง	-	-	6,115	(289)	-	(2,623)	3,203	
ตีราคา	30,458	-	-	-	-	-	30,458	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	595,628	19,000	846,360	239,876	49,898	-	1,750,762	

(หน่วย: พันบาท)							
งบการเงินรวม							
สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
	สินทรัพย์	เครื่องตกแต่ง			สินทรัพย์		
	สิทธิการใช้	อาคารและ	และอุปกรณ์		ระหว่าง		
	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,366	3,128	591,179	255,310	44,415	-	896,398
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	32	987	66,863	14,424	8,107	-	90,413
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(276)	(3,655)	-	-	(3,931)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	(18,938)	(2,553)	-	-	(21,491)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่โอนออกไป							
อสังหาริมทรัพย์							
เพื่อการลงทุน	-	-	(1,321)	(189)	-	-	(1,510)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,398	4,115	637,507	263,337	52,522	-	959,879
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	26	572	52,217	10,943	3,841	-	67,599
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่จำหน่าย	-	(3,685)	(289,929)	(64,870)	(12,815)	-	(371,299)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	-	(5,219)	-	-	(5,219)
ปรับปรุง	-	-	-	(18)	-	-	(18)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,424	1,002	399,795	204,173	43,548	-	650,942
ค่าเพื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(2,170)	-	-	-	(2,170)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	27,844	-	62,208	-	-	-	90,052
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	27,844	-	62,208	-	-	-	90,052
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	833,371	25,732	1,058,439	50,111	10,191	2,741	1,980,585
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	565,360	17,998	384,357	35,703	6,350	-	1,009,768
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2567 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							90,413
2568 (41 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							64,935

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	90,149	32,000	11,261	133,410
ซื้อเพิ่ม	-	30	-	30
จำหน่าย	-	(978)	-	(978)
ตัดจำหน่าย	-	(243)	-	(243)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	90,149	30,809	11,261	132,219
ซื้อเพิ่ม	2	33	-	35
จำหน่าย	-	-	(7,411)	(7,411)
รับโอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,148	-	-	9,148
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	99,299	30,842	3,850	133,991
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	38,326	31,874	10,803	81,003
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,260	33	458	4,751
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(978)	-	(978)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(243)	-	(243)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	42,586	30,686	11,261	84,533
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,507	39	-	4,546
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	-	(7,411)	(7,411)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	47,093	30,725	3,850	81,668
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-
เพิ่มระหว่างปี	458	-	-	458
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	458	-	-	458
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	47,563	123	-	47,686
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	51,748	117	-	51,865
ค่าเสื่อมราคสำหรับปี				
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,751
2568 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,546

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและการผูกพันในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำนวน 712 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทย่อยมีขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวน 73 ล้านบาท บริษัทย่อยได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2568 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะมีจำนวนประมาณ 324 ล้านบาท และ 455 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 263 ล้านบาท (2567: 288 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงิน 935 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 52 ล้านบาท) (2567: 1,850 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 24 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาว

15. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	321,407	240,005	19,130	5,625
เงินทรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	62,923	3,255	724,402	413,647
เงินทรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	219	206	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,049	-	232,912	145,013
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	57,598	56,562	50,293	53,743
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	34,131	53,758	892	1,463
รวม	484,327	353,786	1,027,629	619,491

16. **เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	(ร้อยละต่อปี)	2568	2567	2568	2567
บุคคลภายนอก	อัตราคงที่	60,000	85,000	-	-
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราคงที่	81,258	-	-	-
รวม		141,258	85,000	-	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย		(1,866)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ		139,392	85,000	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	85,000	-
บวก: กู้เพิ่ม	740,000	250,768
หัก: จ่ายชำระ	(683,742)	(250,768)
รวม	141,258	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(1,866)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	139,392	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 และเดือนมีนาคม 2569 ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการขอขยายการคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อยหนึ่งแห่ง (“กลุ่มบริษัท”) ได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน วงเงิน 550 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญาและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกรกฎาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมนี้แล้วทั้งจำนวน

ในเดือนกันยายน 2568 บริษัทฯได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันวงเงิน 85 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญาและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทฯได้นำสินทรัพย์ของกรรมการของบริษัทฯไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งสองวงเงินแล้วทั้งจำนวน

ในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาขายฝากกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง วงเงิน 102 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญาและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯได้นำต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)					
	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	(ร้อยละต่อปี)	2568	2567	2568	2567
บุคคลภายนอก	อัตราคงที่	90,000	90,000	90,000	90,000
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตราคงที่ แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน				
		700,000	41,898	322,322	-
รวม		790,000	131,898	412,322	90,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		-	(748)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		790,000	131,150	412,322	90,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(790,000)	(41,150)	(412,322)	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		-	90,000	-	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทฯได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทย่อยได้นำต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันนี้แล้วทั้งหมด

ในเดือนตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้อง วงเงิน 700 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนตุลาคม 2573 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)		
งบการเงินรวม		
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,235,742	5,278,594
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,819,448)	(2,126,516)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	1,416,294	3,152,078

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
งบการเงินรวม		
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	5,278,594	5,477,463
บวก: กู้เพิ่ม	474,578	1,089,417
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่าย	3,659	8,463
หัก: ดักจ่ายนำค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่าย	(1,583)	-
จ่ายคืนเงินกู้	(1,519,506)	(1,126,045)
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	-	(170,704)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,235,742	5,278,594

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญา เมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2569 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยก็รับประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 409 ล้านบาท บริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินกู้นี้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน อย่างไรก็ตามในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากธนาคารแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,880 ล้านบาท (2567: 2,096 ล้านบาท)

19. หุ้นกู้

19.1 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	148,987	148,987
บวก: กู้เพิ่ม	157,700	107,700
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	1,013	1,013
หัก: จ่ายชำระ	(307,700)	(257,700)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-

ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวน 58 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2569 ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 บริษัทฯได้จ่ายชำระคืนหุ้นกุดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

19.2 หุ้นกู้ระยะยาว

บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส การออกหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 และวันที่ 27 เมษายน 2560

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ี้และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึงหนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด	วันครบกำหนด	อายุหุ้นกู้ (ปี)	ประเภทหุ้นกู้	(หน่วย: ล้านบาท)		งบการเงินรวม/	
		ไถ่ถอน - เดิม	ไถ่ถอน - ใหม่			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2568	2567	2568	2567
1	11 พฤศจิกายน 2565	11 พฤษภาคม 2568	11 พฤษภาคม 2568	2.5	ไม่มีหลักประกัน	6.95	6.95	-	1,164
2	24 มีนาคม 2566	24 ตุลาคม 2568	24 ตุลาคม 2571	2.5	ไม่มีหลักประกัน	7.30	7.00	1,600	1,600
3	31 มกราคม 2567	31 ตุลาคม 2568	31 ตุลาคม 2571	1.9	ไม่มีหลักประกัน	7.30	7.00	301	301
4	29 กันยายน 2566	29 มีนาคม 2569	29 มีนาคม 2572	2.6	ไม่มีหลักประกัน	7.40	7.10	753	753
5	10 พฤศจิกายน 2566	10 พฤษภาคม 2569	10 พฤษภาคม 2572	2.6	ไม่มีหลักประกัน	7.40	7.10	179	179
6	25 เมษายน 2567	25 ตุลาคม 2569	25 ตุลาคม 2572	2.6	มีหลักประกัน	7.35	7.10	1,046	1,046
7	1 ตุลาคม 2567	1 เมษายน 2570	1 เมษายน 2573	2.6	มีหลักประกัน	7.65	7.40	1,170	1,300
8	21 กุมภาพันธ์ 2568	21 สิงหาคม 2570	21 สิงหาคม 2573	2.6	มีหลักประกัน	7.65	-	900	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า								5,949	6,343
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย								(29)	(39)
หัก: การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าชุดิธรรม								(25)	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ								5,895	6,304
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								(5,895)	(3,055)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี								-	3,249

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	6,343	5,484
บวก: กู้เพิ่ม	1,839	2,646
หัก: จ่ายคืนตามกำหนด	(1,164)	(1,823)
จ่ายคืนก่อนกำหนด	(1,069)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,949	6,343

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 และวันที่ 30 ตุลาคม 2568 ครั้งที่ 1/2568 (ครั้งที่เลื่อน) มีมติอนุมัติโดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) ผ่อนผันให้บริษัทฯสามารถดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้แจ้งแก่สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยล่วงหน้าน้อยกว่า 7 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้วันแรกโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ค) ของข้อกำหนดคสิทธิ

ข) ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทุกชุดออกไปอีก 3 ปี และทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแบ่งเป็น 3 งวด ได้แก่

- ปีที่ 1: ชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 2: ชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 3: ชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมด

โดยไม่ถือเป็นเหตุผิณฑ์ตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ และอนุมัติปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยอีกร้อยละ 0.25 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและร้อยละ 0.30 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมทั้งอนุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ชื่อหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยบริษัทฯรับรู้ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหุ้นกุดังกล่าว ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค) ผ่อนผันให้การที่ผู้ออกหุ้นกู้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อขอปรับเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ในครั้งนี้ และ/หรือเข้าเจรจากับสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น เพื่อขอปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งถือเป็นการเริ่มเจรจาหรือเข้าทำสัญญาใด ๆ กับเจ้าหนี้อยรายใดรายหนึ่ง หรือหลายรายรวมกันของตนเพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างหนี้อันมีลักษณะเป็นการผ่อนผันการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมีมูลหนี้รวมกันเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 400 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิณฑ์ตามข้อ 11.1 (ญ) ของข้อกำหนดสิทธิ

ง) ยกเลิกค่าธรรมเนียมในการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน และอนุมัติให้แก้ไขข้อความในข้อ 10.5 (จ) ของข้อกำหนดสิทธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการยกเลิกการดำเนินการดังกล่าว

จ) ยกเลิกหน้าที่กระทำการของผู้ออกหุ้นกู้ในการดำเนินการให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือตลอดอายุหุ้นกู้ รวมถึงอนุมัติให้แก้ไขข้อความในข้อ 7.2 (ฉ) ของข้อกำหนดสิทธิ

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินการอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของบริษัทฯ การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทฯซึ่งเป็นผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิณฑ์ชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกุดัง และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สินหมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับสิทธิของผู้ออกหุ้นกู้ ดังนั้น บริษัทฯจึงจัดประเภทเงินหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 5,920 ล้านบาท เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติให้ผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดยเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 และงวดบัญชีวันสิ้นปีของรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยไม่ให้ถือเป็นเหตุผิณฑ์ตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ออกหุ้นกู้

20. สัญญาเช่า

20.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 ปี - 30 ปี (2567: 3 ปี - 30 ปี) นอกจากนี้สัญญาเช่าจำนวนหนึ่งสัญญาระบุสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์			
	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	26,719	4,534	12,442	43,695
เพิ่มขึ้น	-	1,589	4,991	6,580
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(987)	(1,326)	(7,861)	(10,174)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,732	4,797	9,572	40,101
เพิ่มขึ้น	-	535	-	535
จำหน่าย	(7,163)	-	-	(7,163)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(678)	(1,549)	(3,681)	(5,908)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	17,891	3,783	5,891	27,565

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	458
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	16,422	27,948	-	-
หัก: ดอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	(298)	(1,551)	-	-
รวม	16,124	26,397	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,097)	(4,455)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,027	21,942	-	-

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	26,397	24,531	-	-
เพิ่มขึ้น	712	6,075	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,091	1,192	-	-
จ่ายค่าเช่า	(12,076)	(5,401)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	16,124	26,397	-	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 33.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	5,908	10,174	-	458
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,091	1,192	-	-

20.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดินอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 13) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	278	237	4	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	569	485	7	7
รวม	847	722	11	12

21. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี	68,015	60,129
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	6,316	6,166
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,860	1,720

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	2,069	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	518	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(2,461)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,801)	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี	74,516	68,015

บริษัทย่อคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (2567: 4 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทย่อประมาณ 5 - 11 ปี (2567: 8 - 21 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
อัตราคิดลด	1.29 - 1.84	2.63 - 4.15
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 4	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0.96 - 57.30	1.91 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4,096)	4,627	(4,154)	4,670
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,384	(3,969)	5,741	(5,169)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(4,897)	5,966	(8,392)	10,704

22. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

23. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	289,464	291,800
บวก: ตีราคาเพิ่ม	2,614	34,379
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(523)	(6,875)
โอนไปกำไรสะสม	(80,709)	(29,840)
ยอดคงเหลือปลายปี	210,846	289,464

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

24. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

24.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	180,000	-	-
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	586,422	795,824	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	673,159	693,142	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,259,581	1,668,966	-	-

24.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 3,322 ล้านบาท (2567: 2,219 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อยรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

26. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	94,357	123,646	125,074	73,452
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้	481,844	225,143	481,844	421,697
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,091	1,192	-	-
ค่าธรรมเนียม	107,883	50,831	52,690	36,698
รวม	685,175	400,812	659,608	531,847

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	13,593	11,556	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	224,359	(8,369)	3,601	3,499
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	237,952	3,187	3,601	3,499

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	523	6,875
รวม	523	6,875

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,872,816)	(296,774)	(2,101,225)	(6,578)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	(374,563)	(59,355)	(420,245)	(1,316)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกในปีก่อนแต่นำมาบันทึกในระหว่างปี				
(ขาดทุนทางภาษี)	(39,203)	(2,668)	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก				
ระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	165,850	79,371	63,998	49,196
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	201,521	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	7,656	(9,074)	(13,168)	(44,390)
- ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	261,781	-	373,015	-
- ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	15,044	(824)	-	-
- อื่น ๆ	(134)	(4,263)	1	9
รวม	284,347	(14,161)	359,848	(44,381)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	237,952	3,187	3,601	3,499

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	203	3,578	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,511	13,603	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	43,184	234,419	-	-
รวม	52,898	251,600	-	-
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	682	996	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	254,386	226,590	155,431	151,831
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	82,326	81,803	-	-
สัญญาเช่า	-	1,529	-	-
รวม	337,394	310,918	155,431	151,831

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 3,217 ล้านบาท (2567: 1,737 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีเนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 - 2573

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	482,211	1,833,464	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	599,565	(572,628)	-	-
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	430,417	546,355	161	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	71,780	93,585	4,545	4,836
ค่านายหน้า	37,169	47,917	-	-
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	42,523	117,698	-	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	65,598	56,610	-	-

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม								(หน่วย: ล้านบาท)
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจ โรงแรม		ธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ		การตีราคาบัญชีระหว่างกัน		
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		2568	2567	2568	2567	2568	2567	
รายได้จากภายนอก	2568	2567							งบการเงินรวม
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1,518	1,938	206	291	263	178	-	-	2568 2567
รายได้ทั้งสิ้น	106	117	1	1	18	35	(125)	(153)	1,987 2,407
ต้นทุนขายและบริการ	1,624	2,055	207	292	281	213	(125)	(153)	1,987 2,407
	(1,273)	(1,463)	(70)	(184)	(108)	(51)	71	85	(1,380) (1,613)
	351	592	137	108	173	162	(54)	(68)	607 794
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม									
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	28	-	-	176	29	(19)	-	175 57
กำไรสุทธิในการดำเนินงาน	(1,103)	(783)	(47)	(99)	(45)	(23)	578	68	(617) (837)
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(768)	-	-	-	(59)	-	-	-	(827) -
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าสินทรัพย์	(23)	-	(39)	-	(401)	-	-	-	(463) -
กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์	1	-	(73)	-	-	-	-	-	(72) -
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร									
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,524)	(163)	(22)	9	(156)	168	505	-	(1,197) 14
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(75)	4	-	-	-	-	-	-	(75) 4
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(1,599)	(159)	(22)	9	(156)	168	505	-	(1,272) 18
รายได้ทางการเงิน	528	489	3	1	-	-	(486)	(454)	45 36
ต้นทุนทางการเงิน	(1,034)	(718)	(1)	(32)	(144)	(105)	494	454	(685) (401)
รายได้เงินปันผล	63	217	-	-	-	-	(63)	(217)	- -
รายได้อื่น	37	39	1	1	4	6	(3)	6	39 52
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) รายได้สุทธิ	(230)	9	-	-	(12)	(17)	4	3	(238) (3)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(2,235)	(123)	(19)	(21)	(308)	52	451	(208)	(2,111) (300)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(23)	(26)	(25)	(61)	(24)	(8)	-	-	(72) (94)
ระยะเวลาในการรับรู้รายได้									
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง									1,518 1,938
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง									469 469

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตีราคาบัญชีระหว่างกัน	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ทรัพย์สินของส่วนงาน หนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ งหากริมทรัพย์สินเพื่อการลงทุน อคากรและอุปกรณ์ ลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	2,524	2,215	4	9	335	410	(2,818)	(2,480)
	8,244	10,720	-	-	941	-	(25)	(368)
	1,484	1,430	-	-	2,154	2,343	(672)	(697)
	353	104	427	775	71	897	159	205
	580	560	-	-	-	-	(88)	-
๑	12,005	14,230	20	86	42	22	(10,798)	(12,783)
๒	25,190	29,259	451	870	3,543	3,672	(14,242)	(16,123)
๓								
๔								
๕								
๖								
๗								
๘								
๙								
๑๐								
๑๑								
๑๒								
๑๓								
๑๔								
๑๕								
๑๖								
๑๗								
๑๘								
๑๙								
๒๐								
๒๑								
๒๒								
๒๓								
๒๔								
๒๕								
๒๖								
๒๗								
๒๘								
๒๙								
๓๐								
๓๑								
๓๒								
๓๓								
๓๔								
๓๕								
๓๖								
๓๗								
๓๘								
๓๙								
๔๐								
๔๑								
๔๒								
๔๓								
๔๔								
๔๕								
๔๖								
๔๗								
๔๘								
๔๙								
๕๐								
๕๑								
๕๒								
๕๓								
๕๔								
๕๕								
๕๖								
๕๗								
๕๘								
๕๙								
๖๐								
๖๑								
๖๒								
๖๓								
๖๔								
๖๕								
๖๖								
๖๗								
๖๘								
๖๙								
๗๐								
๗๑								
๗๒								
๗๓								
๗๔								
๗๕								
๗๖								
๗๗								
๗๘								
๗๙								
๘๐								
๘๑								
๘๒								
๘๓								
๘๔								
๘๕								
๘๖								
๘๗								
๘๘								
๘๙								
๙๐								
๙๑								
๙๒								
๙๓								
๙๔								
๙๕								
๙๖								
๙๗								
๙๘								
๙๙								
๑๐๐								
๑๐๑								
๑๐๒								
๑๐๓								
๑๐๔								
๑๐๕								
๑๐๖								
๑๐๗								
๑๐๘								
๑๐๙								
๑๑๐								
๑๑๑								
๑๑๒								
๑๑๓								
๑๑๔								
๑๑๕								
๑๑๖								
๑๑๗								
๑๑๘								
๑๑๙								
๑๒๐								
๑๒๑								
๑๒๒								
๑๒๓								
๑๒๔								
๑๒๕								
๑๒๖								
๑๒๗								
๑๒๘								
๑๒๙								
๑๓๐								
๑๓๑								
๑๓๒								
๑๓๓								
๑๓๔								
๑๓๕								
๑๓๖								
๑๓๗								
๑๓๘								
๑๓๙								
๑๔๐								
๑๔๑								
๑๔๒								
๑๔๓								
๑๔๔								
๑๔๕								
๑๔๖								
๑๔๗								
๑๔๘								
๑๔๙								
๑๕๐								
๑๕๑								
๑๕๒								
๑๕๓								
๑๕๔								
๑๕๕								
๑๕๖								
๑๕๗								
๑๕๘								
๑๕๙								
๑๖๐								
๑๖๑								
๑๖๒								
๑๖๓								
๑๖๔								
๑๖๕								
๑๖๖								
๑๖๗								
๑๖๘								
๑๖๙								
๑๗๐								
๑๗๑								
๑๗๒								
๑๗๓								
๑๗๔								
๑๗๕								
๑๗๖								
๑๗๗								
๑๗๘								
๑๗๙								
๑๘๐								
๑๘๑								
๑๘๒								
๑๘๓								
๑๘๔								
๑๘๕								
๑๘๖								
๑๘๗								
๑๘๘								
๑๘๙								
๑๙๐								
๑๙๑								
๑๙๒								
๑๙๓								
๑๙๔								
๑๙๕								
๑๙๖								
๑๙๗								
๑๙๘								
๑๙๙								
๒๐๐								
๒๐๑								
๒๐๒								
๒๐๓								
๒๐๔								
๒๐๕								
๒๐๖								
๒๐๗								
๒๐๘								
๒๐๙								
๒๑๐								
๒๑๑								
๒๑๒								
๒๑๓								
๒๑๔								
๒๑๕								
๒๑๖								
๒๑๗								
๒๑๘								
๒๑๙								
๒๒๐								
๒๒๑								
๒๒๒								
๒๒๓								
๒๒๔								
๒๒๕								
๒๒๖								
๒๒๗								
๒๒๘								
๒๒๙								
๒๓๐								
๒๓๑								
๒๓๒								
๒๓๓								
๒๓๔								
๒๓๕								
๒๓๖								
๒๓๗								
๒๓๘								
๒๓๙								
๒๔๐								
๒๔๑								
๒๔๒								
๒๔๓								
๒๔๔								
๒๔๕								
๒๔๖								
๒๔๗								
๒๔๘								
๒๔๙								
๒๕๐								
๒๕๑								
๒๕๒								
๒๕๓								
๒๕๔								

สินทรัพย์รวมของส่วนงาน

ถูกหักการหักและถูกหักหนี้หมุนเวียนอื่น
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
เงินลงทุน ในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วน ได้เสีย
อื่น ๆ

รวม

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (2567: 18 ล้านบาท)

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
บริษัทย่อย		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,125	1,435
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	-	7
การร่วมค้า		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,136	903
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	103

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 376 ล้านบาท (2567: ภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 386 ล้านบาท)

31.2 หนังสือค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 13,575 ล้านบาท (2567: 13,911 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทลงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	4	-	-
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	178	163	-	-
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	10	10	-	-
รวม	191	177	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 67 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) (2567: 2.2 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

31.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

31.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายในเงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 5 ล้านบาท (2567: 11.1 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรมดังกล่าวให้แก่บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาบริหารจัดการให้แก่ผู้ซื้อ เป็นผลให้บริษัทย่อยไม่มีภาระผูกพันลงค้างตามสัญญาดังกล่าวแล้ว

31.5 **คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 23 คดี (2567: 19 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 149 ล้านบาท (2567: 119 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 56 ล้านบาท (2567: 68 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกา

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นัดไต่ถามถ้อยคำ แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ส่งผลให้บริษัทย่อยยื่นคำร้องต่อสำนักงานบังคับคดีในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อออกหมายขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีราคาตั้งต้นขายจากคณะกรรมการกำหนดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการบังคับคดี โดยฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งครอบคลุมมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว

ค) การร่วมค้ำยื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายาหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายาดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้ำไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้ำส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายาดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายาดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้ำได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ายาดังกล่าว และให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ดังนั้น การร่วมค้ำจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค้ำถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค่าจ้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้ำได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้ำเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 58 ล้านบาท (2567: 62 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้ำฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้ำชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือ จำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้ำชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 54 ล้านบาท ไว้ในบัญชี

ในเดือนมกราคม 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การร่วมค้ำชำระเงินจำนวน 62 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย และในเดือนมิถุนายน 2568 การร่วมค้ำได้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 78 ล้านบาทให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษา ส่งผลให้คดีสิ้นสุดลงและไม่มีภาระผูกพันเพิ่มเติม ณ วันสิ้นปี ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินและรับรู้ผลกระทบในงบกำไรขาดทุนเรียบร้อยแล้ว

32. **ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	554	-	554
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	778	2,188	2,966
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	5,795	5,795

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	833	-	833
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	741	2,335	3,076
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	888	-	888
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	-	5,795	5,795

	หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	870	-	870
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิคนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมิน โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)						
งบการเงินรวม						
2568						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ยที่	
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ยที่	
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	แท้จริง	
(หมายเหตุ)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	108	1	109	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	45	45	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	92	-	92	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	257	275	-	532	6
	-	257	475	46	778	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	7	-	7	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	484	484	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	139	-	-	-	139	16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136	-	-	-	136	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	790	-	-	-	790	17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,236	-	4,236	18
หุ้นกู้	5,895	-	-	-	5,895	19
	6,960	-	4,243	484	11,687	

(หน่วย: ล้านบาท)						
งบการเงินรวม						
2567						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ยที่	
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ยที่	
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	แท้จริง	
(หมายเหตุ)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	234	38	272	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	154	154	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	215	-	215	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	44	373	-	417	6
	-	44	822	192	1,058	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	9	-	9	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	354	354	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85	-	-	-	85	16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	-	40	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	90	41	-	131	17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	5,279	-	5,279	18
หุ้นกู้	3,204	3,249	-	-	6,453	19
	3,329	3,339	5,329	354	12,351	

(หน่วย: ล้านบาท)						
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2568						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย	
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย	
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง	
(หมายเหตุ)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	51	-	51	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	161	161	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	25	-	25	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47	3,090	355	-	3,492	6
	47	3,090	431	161	3,729	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,028	1,028	15
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,348	-	-	-	1,348	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	412	-	-	-	412	17
หุ้นกู้	5,895	-	-	-	5,895	19
	7,655	-	-	1,028	8,683	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2567						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (หมายเหตุ)	
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี			
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาดาลาด	อัตราดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	27	25	52	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,005	1,005	-
เงินฝากธนาคารที่มีการระดมค้ำประกัน	-	-	150	-	150	10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,801	345	414	-	4,560	6
	3,801	345	591	1,030	5,767	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	619	619	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,082	-	-	-	1,082	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	90	-	-	90	17
หุ้นกู้	3,204	3,249	-	-	6,453	19
	4,286	3,339	-	619	8,244	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

2568		2567	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
+0.1	(4.2)	+0.1	(5.3)
-0.1	4.2	-0.1	5.3

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สภาวะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมธนาคารและหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 29 (2567: ร้อยละ 48) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 32, 2567: ร้อยละ 59) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ไม่รวมยอดหนี้ที่ขยายการชำระคืนได้) เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
งบการเงินรวม				
31 ธันวาคม 2568				
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	484	-	-	484
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ไม่เกี่ยวข้องกัน	139	-	-	139
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	5	-	-	5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136	-	-	136
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	9	-	-	9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90	700	-	790
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	56	188	-	244
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,819	1,417	-	4,236
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	200	241	-	441
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2	14	-	16
หุ้นกู้ระยะยาว	380	5,569	-	5,949
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	417	623	-	1,040
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	4,737	8,752	-	13,489

(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	354	-	-	354
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85	-	-	85
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจ่าย	2	-	-	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	40
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	41	90	-	131
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	14	-	14
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,127	2,685	467	5,279
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	213	692	42	947
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	17	5	26
หุ้นกู้ระยะสั้น	149	-	-	149
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะสั้นจ่าย	4	-	-	4
หุ้นกู้ระยะยาว	3,055	3,249	-	6,304
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	375	198	-	573
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	6,449	6,945	514	13,908

(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2568			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,028	-	-	1,028
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,308	40	-	1,348
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	89	2	-	91
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	412	412
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	-	139	139
หุ้นกู้ระยะยาว	380	5,569	-	5,949
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	417	623	-	1,040
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	3,222	6,234	551	10,007

(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	619	-	619
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,042	40	-	1,082
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	68	-	-	68
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149	-	149
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะสั้นจ่าย	-	4	-	4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	90	90
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	-	14	14
หุ้นกู้ระยะยาว	-	3,055	3,249	6,304
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	-	375	198	573
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,110	4,242	3,551	8,903

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงิน

หุ้นกู้	5,895	5,795	6,304	6,359
---------	-------	-------	-------	-------

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

34. **การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหาร โครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) และอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18 และ 19 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 5.61:1 (2567: 2.68:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 4.20:1 (2567: 1.79:1) และกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย เท่ากับ 4.96:1 (2567: 2.75:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.60:1 (2567: 1.80:1)

35. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2569 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ได้รับการอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทฯแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 86,041,193 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 946,453,132 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท พร้อมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

36. **การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ
กรรมการ ผู้บริหารผู้มีอำนาจควบคุม
และเลขานุการบริษัท

นางประทีน พูลวรลักษณ์ (อายุ 83 ปี)

ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /
ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา /
ประวัติการอบรม

- ประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 15 ปี
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ
(ณ 31 ธันวาคม 2568)

170,000,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 19.76)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการและผู้บริหาร

เป็นมารดาของนางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์
และนายสุรียา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – 2565	รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด *
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด็นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด็นส์ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

* บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด)

นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ (อายุ 59 ปี)

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /
ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา /
ประวัติการอบรม

- Master of Business Administration (MBA), Illinois State University
- Bachelor of Marketing, Illinois State University
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 49/2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ
(ณ 31 ธันวาคม 2568)

128,241,700 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 14.90)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการและผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางประทีน พูลวรลักษณ์
เป็นพี่สาวของนายสุรียา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2566 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2548 – 2566	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด *
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด็นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด็นส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นายสุริยา พูลวรลักษณ์ (อายุ 51 ปี)

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
19 กันยายน 2549	2566 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2549 – 2566	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2549 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	กรรมการผู้จัดการ		
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด *
• Doctor of Philosophy, Economics, University of Southern California (USC)	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
• ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
• หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 59/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2568)	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้พาร์ทเนอร์ส จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นายชินนทร์ รุ่งแสง (อายุ 59 ปี)

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
2 ธันวาคม 2548	2556 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		กรรมการบริหารความเสี่ยง	
	2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2548 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2562 – ปัจจุบัน	คณะที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	
		กระทรวงเกษตรและสหกรณ์	
• ปริญญาโท ศิลปศาสตร์ สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2550 – 2556	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	สภาผู้แทนราษฎร
	2554	ประธานกรรมการ	สภาผู้แทนราษฎร
		การพัฒนาเศรษฐกิจ	
	2553	กรรมการวิสามัญและโฆษกกรรมการวิสามัญ	สภาผู้แทนราษฎร
• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ		ร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2554	
		ที่ปรึกษาผู้ว่าราชการ	กรุงเทพมหานคร
		กรุงเทพมหานครและโฆษกกรุงเทพมหานคร	
	2549	รองประธานสภา	สภากรุงเทพมหานคร
• วุฒิปัตรหลักสูตร Mini MPA การจัดการมหานคร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2545 – 2549	กรุงเทพมหานคร	
		กรุงเทพมหานคร	
	2537 – 2549	สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
	2543	กรรมการที่ปรึกษาจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6	กรุงเทพมหานคร
• วุฒิปัตรหลักสูตร การจัดการงบประมาณภาครัฐ University of California, Los Angeles (UCLA)	2543	ประธานกรรมการการเงินการคลัง	สภากรุงเทพมหานคร
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง			

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2568)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นางศุภรานันท์ ตันวิรัช (อายุ 59 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /		ประวัติการทำงานย้อนหลัง	
ผู้บริหาร	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทรานส์. แอด จำกัด
	20 มีนาคม 2562	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท วินบลิส ซิสเต็มส์ จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา /	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
	ประวัติการอบรม	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
• ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โกลสตาร์ กรุ๊ป จำกัด
	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อาย ออน แอดส์ จำกัด
• ปริญญาตรี บัณฑิตมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นครชัยแอร์ จำกัด
	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็นซีเอ โฮลดิ้งส์ จำกัด
• หลักสูตรการอบรมของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		กรรมการตรวจสอบ	
• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 26 ปี 2561 สถาบันวิทยาการตลาดทุน	2562 - 23 มิ.ย.2565	กรรมการอิสระ	บริษัท เนชั่น อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
		ประธานกรรมการตรวจสอบ	
• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการพัฒนาผู้นำเมือง รุ่น 2 ปี 2560 มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท สโตนเฮ้นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
		กรรมการตรวจสอบ	
• หลักสูตร Director Certificate Program รุ่นที่ 216/2559	2562 - 2563	กรรมการ	บริษัท สมาร์ทบัส จำกัด
	2562 – 2563	กรรมการอิสระ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
• หลักสูตรประกาศนียบัตร Directors Diploma Examination for graduated member		กรรมการตรวจสอบ	
	2561 – 2562	กรรมการ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
• หลักสูตร Academy of Business Creativity (ABC) รุ่นที่ 3 ปี 2558 สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม	2560 - 2561	ประธานกรรมการบริหาร	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
	2559 – 2565	กรรมการผู้จัดการที่ปรึกษา	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
• หลักสูตร TLCA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 11 ปี 2557 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)
	2559 – 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
		ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ร็อคเทค โกลบอล จำกัด (มหาชน)
		และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
		กรรมการ	
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2568)	2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
	ไม่มี	2559 - 2561	กรรมการบริษัท อิงค์เจ็ท อิมเมจเจส (ประเทศไทย) จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท แลนด์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	ไม่มี	2559 - 2561	กรรมการบริษัท โอเพ่น เพลย์ จำกัด
	2559 - 2561	กรรมการ	MACO Outdoor Sdn.Bhd.
	ไม่มี	2559 - 2561	กรรมการบริษัท Eyeball Channel Sdb.Bhd.
ประวัติการกระทำความผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง	2559 - 2561	ผู้อำนวยการใหญ่	บริษัท วีจีไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)
	ไม่มี		

นายอิทธินันท์ สุวรรณภูทะ (อายุ 50 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน /

กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
12 พฤษภาคม 2565	2567 – ปัจจุบัน	อนุกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านการลงทุน	สำนักงานประกันสังคม
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการพิจารณา นโยบายการลงทุน กองทุนร่วมลงทุน ในกิจการ SMEs (กองทุนย่อยกองที่ 1)	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
• ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยมินนิโซตา ทวินซิตีส์ สหรัฐอเมริกา	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
• ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยอินเดียนา - บลูมมิงตัน สหรัฐอเมริกา	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)
• ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ (หลักสูตร นานาชาติ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2562-ปัจจุบัน	หุ้นส่วน	บริษัท ไอเอเอส แอดไวเซอรี่ จำกัด
• ได้รับการจัดอันดับให้เป็นทนายความ ชั้นนำด้านอสังหาริมทรัพย์ใน Chamber & Partners ในปี 2565, 2566	2556 - 2565	หุ้นส่วน	บริษัท บลูเมนทอล ริชเตอร์ แอนด์ สูเมธ จำกัด
• ได้รับการยอมรับว่าเป็นทนายความ ที่แนะนำสำหรับกฎหมายหุ้นส่วนบริษัท และการควมรวมกิจการใน The Legal 500 ในปี 2562, 2563 และ 2565	2550 - 2556	หุ้นส่วนผู้จัดการ	บริษัท ลีกัล คอนเน็กท์ จำกัด
• ติดอันดับ A-List Top 100 Lawyers in Thailand โดย Asia Business Law Journal, Vantage Asia Publishing Limited ในปี 2562, 2565	2548 - 2550	หุ้นส่วน	บริษัท กิลเบิร์ต ริด แอนด์ คอมปานี จำกัด
	2548 - 2550	รองประธานฝ่ายบริหาร และการจัดการ	Thai Artist's Right Co., Ltd.

ผู้จัดการฝ่าย-บัญชี / ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

16 พฤษภาคม 2567

2566 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่าย-บัญชี

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

- ผู้ทำบัญชีรับอนุญาต (CPD)
สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
ประเทศไทย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชีบัณฑิต
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไข
ของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์
ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจ
การค้า

ไม่มี

ไม่มี

ไม่มี



เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับ

กรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย									
	MJD	MJHR	MDR	MJR	MJP	MJC	MRD	MDP	MDE	MDCM	MDPC
1. นางประทิน พูลวรลักษณ์	X, O	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
2. นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	/,/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
3. นายสุริยา พูลวรลักษณ์	/,/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
4. นายชนินทร์ รุ่งแสง	/										
5. นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	/										
6. นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	/										
7. นางสาวฐิติรัตน์ เกื้อนุ่น	///										
8. นางสาวพรหมินทร์ โสมิตเสวีรัตน์	///										

>>

X = ประธานกรรมการ

O = ประธานกรรมการบริหาร

/ = กรรมการ

// = กรรมการบริหาร

/// = ผู้บริหาร

หมายเหตุ

MJHR บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

MDR บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

MJR บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

MJP บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

MJC บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

MRD บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

MDP บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้พาร์ทเนอร์ส จำกัด

MDE บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

MDCM บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด

MDPC บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด

MJ1 บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

MJV2 บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

MSPV1 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด

MJV3 บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด

MJV4 บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

MJV5 บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

ID บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

MRC บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด

MJD-JV1 บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด

CSS* บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด

TSC บริษัท เทคสเคป จำกัด

HSC บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด

39 RD บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

MMR1 บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

MTR1** บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

บริษัทย่อย (ต่อ)							กิจการร่วมค้า							
MJ1	MJV2	MSPV1	CSS*	HSC	ID	MRC	MJD-JV1	MJV3	TSC	MJV4	39 RD	MMR1	MJV5	MTR1**
/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	/,///		/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///				/,///		/,///	/,///	/,///
/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	/,///		/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
			/,///	/,///										
			/,///	/,///										

- บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33
- บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99
- บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00
- บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00
- บริษัท เทคสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00
- บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99
- ณ 11 มิถุนายน 2567 บริษัทเสียอำนาจการควบคุมในบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 51.00
- ณ 25 มิถุนายน 2567 บริษัทเสียอำนาจการควบคุมในบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 51.00
- ณ 7 ตุลาคม 2567 บริษัทเสียอำนาจการควบคุมในบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 51.00
- ณ 17 ตุลาคม 2567 บริษัทเสียอำนาจการควบคุมในบริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 51.00

* บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด)

** บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด)

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน
ผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแล
การปฏิบัติงานของบริษัท

นางสาว พรรณภา นิรมลนุรักษ์

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาภาชีอากร มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- ปริญญาตรี สาขาการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2556 – 2565 ผู้เชี่ยวชาญฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549 – 2556 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายนอกอาวุโส บริษัท เอเอสที มาสเตอร์ จำกัด

ประวัติการฝึกอบรม

- Certificate for Lead IA Reviewer Class 2
- Communication Skills for Auditors
- Agile Development
- Introduction to Human Rights due Diligence
- รายได้ ความต่างระหว่างบัญชีและภาษี
- การวิเคราะห์งบการเงิน

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย สิ้นทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี เท่ากับ 13,136 ล้านบาท แบ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันจำนวน 12,978 ล้านบาท และเป็นทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันจำนวน 158 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,160	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
2.อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,966	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
3.ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,010	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
รวม	13,136		

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

	(หน่วย: ล้านบาท)
	31 ธันวาคม 2568
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	7,323
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,837
สุทธิ	9,160

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ณ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อ/ สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
มาเวสต์ หัวหิน	อาคารชุดพักอาศัย	MJC	34	จดจำนองเป็นหลักประกันกับ กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	210	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์	บ้านเดี่ยว	MDE	54	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	MDE	571	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา คูบอน	บ้านเดี่ยว	MJR	1,290	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	บ้านเดี่ยว	MJV2	780	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MSPV1	1,539	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เท็น แอนด์ โฮนลี่ พัฒนาการ 20	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	256	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MJV2	99	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MJR	731	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มาร์ควิส พญาไท	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	ID	1,559	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	20	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	1,076	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดิน	MDCM	941	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
		รวม	9,160	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อ/ สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	ห้องชุดให้เช่า	MJD	6	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
ที่ดิน บริเวณสนามบินน้ำ	ที่ดิน	MJD	117	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
ที่ดิน บริเวณถนนสุขุมวิท	ที่ดิน	MJD	80	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มาร์เซ่ ราม 53 และ ซิค อพาร์ทเมนต์	อาคารพาณิชย์	MJR	400	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	964	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	1,203	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
พระราม 9 - รามคำแหง				
ที่ดิน+อาคารพาณิชย์ - เอกมัย	อาคารพาณิชย์	MRD	18	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
อาคารแมนเนอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ	อาคารพาณิชย์	MRD	28	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มิวนิค หลังสวน	อาคารห้องชุด	MRD	114	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ห้องให้เช่า	MSPV1	36	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
		รวม	2,966	

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	932	ค้ำประกันหุ้นกู้และวงเงินกู้สถาบันการเงิน
อาคาร ห้องชุด และส่วนปรับปรุงอาคาร	29	ค้ำประกันหุ้นกู้และวงเงินกู้สถาบันการเงิน
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	41	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	8	ค้ำประกันสัญญาเช่าซื้อ
รวม	1,010	

การลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ
และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมถึงหลักสากลว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (ESG: Environment, Social, Governance) เพื่อให้การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและเป็นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ดังนี้

หมวดที่

01

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งในผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัท

บริษัทจัดให้มีเว็บไซต์ เพื่อเสนอข้อมูลที่สำคัญ และข่าวสารต่างๆ เช่น รายงานทางการเงิน ผลประกอบการประจำไตรมาส/ประจำปี และรายงานประจำปี และในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกสถานที่จัดประชุม สะดวกต่อการเดินทาง และจัดให้มีเวลาดำเนินการประชุมอย่างเพียงพอ ในระหว่างการประชุมนั้นก็จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัย ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดบันทึก ประเด็นข้อซักถาม หรือความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุม

หมวดที่

02

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น
อย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้ง บริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดยระบุความเห็นของคณะกรรมการ พร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน (หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด) พร้อมทั้งโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายชื่อกรรมการผู้รับมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

หมวดที่

03

บทบาทของ
ผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้จัดการให้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน กล่าวคือ บริษัทห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่าย และพนักงานของบริษัทใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนซึ่งรวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หากบริษัทพบว่าผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการ และพนักงานของบริษัทฯ กระทำผิดข้อห้ามตามประกาศฉบับนี้ บริษัทจะดำเนินการตามกฎหมายและลงโทษต่อผู้กระทำความผิด

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จึงได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินงานกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทเกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงาน หรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัท ในการติดต่อกับภาครัฐ หรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทและหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัท เว้นแต่
- ได้มีการเปิดเผยต่อทีมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่ใช้ทรัพยากรของบริษัทในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัท เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครัวของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทอย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลาทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวและไม่เกี่ยวข้องกับการงานในหน้าที่

2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใดๆ ของกรรมการและพนักงานบริษัทจะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่างๆ โดยบริษัทจะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัท สถานะทางการเงินของบริษัท และผลประกอบการของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการ ที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลา และได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ ดังนี้

1. ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า รวมถึงการใส่ใจในทุกสมาชิกของครอบครัวลูกค้า ซึ่งรวมถึงสัตว์เลี้ยง (Pet) ที่เป็นส่วนหนึ่งของครอบครัว โดยออกแบบพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตร่วมกันอย่างแท้จริง
2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับสินค้า/บริการนั้นๆ
3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้าและจัดให้มีระบบกระบวนการที่ให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า รวมทั้งความรวดเร็ว และการดำเนินการอย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
4. รักษาความลับของลูกค้า และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) อย่างเคร่งครัด โดยจะเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าเท่าที่จำเป็นตามวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งให้ลูกค้าทราบ และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
5. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัทให้มีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด

4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

การจัดหาให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการของบริษัทจะต้องได้มาตรฐานสูงสุด โดยมุ่งหวังที่จะรักษาและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีและมั่นคงกับผู้จัดหาวัตถุดิบหรือสินค้าให้กับบริษัท (Suppliers) ภาครัฐ หรือหน่วยงานราชการ และคู่สัญญาของบริษัท ในการคัดเลือกคู่ค้า บริษัทจะพิจารณาจากคุณสมบัติคุณภาพงาน ประสิทธิภาพ สถานะทางการเงินที่มั่นคง รวมถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (ESG) เช่น การปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน การไม่ใช้แรงงานเด็กหรือแรงงานบังคับ และการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ รับผลประโยชน์ส่วนตัวจากผู้จัดหาวัตถุดิบหรือสินค้าให้กับบริษัท (Suppliers) ภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ และคู่สัญญาของบริษัท

5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใดๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้า

ซึ่งมิได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ

6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทจะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทจะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทจะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงาน และทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทันทั่วทั้งที่และมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินหรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทให้ความสำคัญและเคารพในสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานของพนักงานทุกคน โดยปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจากเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ ความพิการ สถานะทางสังคม หรือความพึงพอใจทางเพศ รวมถึงให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวของพนักงาน โดยจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานไว้เป็นความลับ และไม่เปิดเผยต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอม เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนด

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนาและจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกัน โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือที่เหมาะสมแก่ชุมชนรอบสถานที่ประกอบการ สร้างงานและส่งเสริมรายได้ให้แก่ชุมชน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องมีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็นสำหรับโครงการต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน พร้อมรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนต่างๆ ที่เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท
2. มุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและบริการโดยลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการประหยัดพลังงานและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
3. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุนหรือร่วมลงทุนในกิจการใดๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านลบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ

หมวดที่

04

การเปิดเผยข้อมูล
และความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดที่

05

ความรับผิดชอบต่อ
ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทที่มีจำนวน 6 คน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 คน และกรรมการอิสระ จำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่หลากหลายวิชาชีพ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนได้ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงการกำหนดทิศทางและกำกับดูแลให้มีการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (ESG) อย่างเป็นรูปธรรม

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญและการกำกับดูแลกิจการ งบการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏต่อสาธารณชน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) โดยการจัดทำงบการเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ เกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ในการกำกับดูแล และตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับที่ทางการ และบริษัทกำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการบริหารความเสี่ยง ที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ

นิยามในจรรยาบรรณ

จรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ หมายถึง

แนวปฏิบัติที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ที่ยึดมั่นต่ออุดมการณ์ของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “จรรยาบรรณ”

แนวทางจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ข้อพึงปฏิบัติ

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน พึงปฏิบัติในเรื่องเกี่ยวกับบริษัท ลูกค้าและผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า คู่ค้าทางธุรกิจ ส่วนราชการ สังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ ความปลอดภัย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และข้อมูลทรัพย์สินของบริษัท โดยแบ่งออกเป็น 13 หมวด ดังนี้

- | | |
|------------|---|
| หมวดที่ 1 | ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท |
| หมวดที่ 2 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท |
| หมวดที่ 3 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์ |
| หมวดที่ 4 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร |
| หมวดที่ 5 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงาน |
| หมวดที่ 6 | ข้อพึงปฏิบัติพนักงาน |
| หมวดที่ 7 | ข้อพึงปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้บริโภค |
| หมวดที่ 8 | ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า |
| หมวดที่ 9 | ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าทางธุรกิจ |
| หมวดที่ 10 | ข้อพึงปฏิบัติต่อส่วนราชการ |
| หมวดที่ 11 | ข้อพึงปฏิบัติต่อสังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย |
| หมวดที่ 12 | ข้อพึงปฏิบัติต่อเรื่องการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน |
| หมวดที่ 13 | ข้อพึงปฏิบัติต่อข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท |

หมวดที่

01

ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท

- | | |
|---|---|
| 1. ปฏิบัติหน้าที่การงานด้วยความรับผิดชอบ เต็มกำลังความสามารถ โดยถือความถูกต้อง ความซื่อสัตย์ สุจริต และผลประโยชน์ส่วนรวมของบริษัทฯ เป็นสำคัญ | ส่วนในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว |
| 2. ปฏิบัติหน้าที่โดยประยุกต์ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทักษะต่างๆ รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงวิธีการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น | 4. ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้อย่างเคร่งครัด ไม่ใช่โอกาสหรือข้อมูลที่ได้รับจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาผลประโยชน์ส่วนตนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการซื้อขายหุ้น และ/หรือเพื่อนำไปทำธุรกิจที่แข่งขัน หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย |
| 3. พึงยึดมั่นในหลักของ ความถูกต้องและความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปฏิบัติตามมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะต้องไม่มี | 5. หลีกเลี่ยงการทำงานหรือการประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เป็นการขัดผลประโยชน์อันนำมาซึ่งความเสียหายและเสียประโยชน์แก่บริษัทฯ |
| | 6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมภายนอกองค์กรหรือ |

ดำรงตำแหน่งภายนอกบริษัทฯ เช่น กรรมการผู้บริหาร ที่ปรึกษา หรือพนักงานในองค์กรอื่น กิจกรรมนั้นๆ จะต้องไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และจะต้องไม่กระทบกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

7. รักษาข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ สอดส่อง ดูแล และระมัดระวังมิให้เอกสารข้อมูลข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทฯ

เผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งอาจทำความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ

8. ไม่เปิดเผยข้อมูลค่าจ้างเงินเดือนต่อบุคคลอื่นซึ่งบริษัทถือว่าเรื่องค่าจ้างเงินเดือนเฉพาะบุคคลเป็นความลับ ไม่ควรนำมาเปิดเผย อันทำให้กระทบกระเทือนต่อการบริหารจัดการได้

9. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

- หมวดที่
- 02
- ข้อพึงปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัท
1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ไม่แสวงหาผลประโยชน์ใดๆ ที่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯและสังคมโดยรวม
 2. ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมเคารพสิทธิเสรีภาพของพนักงาน ไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจาก อายุ ความพิการ ชาติกำเนิด เพศ เชื้อชาติ ความเชื่อทางการเมือง ความพึงใจทางเพศ และศาสนา

3. สนับสนุนให้พนักงานพัฒนาทักษะความสามารถของตน เพื่อประโยชน์ในความก้าวหน้าในอาชีพ
4. ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี เป็นประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติ
5. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อประโยชน์แก่พนักงานทุกคนในบริษัท

- หมวดที่
- 03
- ข้อพึงปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัทผู้บริหารและนักลงทุนสัมพันธ์
1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเป็นมืออาชีพ
 2. เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นอย่างครบถ้วน และให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
 3. เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงและสอบถามข้อมูลได้
 4. รักษาความลับของบริษัทฯ และไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและพนักงานตาม

- พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA)
5. ไม่พบนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการ
 6. ไม่ให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์ ชื่อหรือขายหุ้นของบริษัทใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการจนถึง 1 วัน (ปฏิทิน) หลังวันประกาศผลประกอบการ

- หมวดที่
- 04
- ข้อพึงปฏิบัติของผู้บริหาร
1. ยึดหลักความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โปร่งใสเป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้
 2. มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอันเกิดจากการประกอบธุรกิจ
 3. มีความเป็นมืออาชีพในการดำเนินงาน และให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและผลลัพธ์ในการทำงาน

4. สร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
5. บริหารความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกบริษัท ที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอกทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ

หมวดที่

05

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน

1. ผู้บังคับบัญชาพึงใช้หลักคุณธรรมในการบริหารงานบุคคล รับฟังความคิดเห็นผู้ใต้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน
2. ผู้บังคับบัญชาพึงพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาโดยการสนับสนุนให้มีการอบรมในทุกระดับ ให้มีความรู้ความสามารถและความชำนาญเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และความเจริญก้าวหน้าในอาชีพการงานที่รับผิดชอบ
3. ผู้บังคับบัญชาพึงสร้างและดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและความสะดวกสบายต่อชีวิตและทรัพย์สิน
4. ผู้บังคับบัญชาพึงปกครองด้วยความเมตตาธรรม สร้างบรรยากาศในการทำงานให้มีความอบอุ่น เป็นกันเอง ผู้บังคับบัญชาพึงให้การดูแลพนักงานด้านผลตอบแทน สวัสดิการ และคุณภาพชีวิต อย่างเสมอภาค เท่าเทียมและเป็นธรรม
5. ผู้บังคับบัญชาพึงคำนึงเพื่อความเป็นธรรมในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล

กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงานนั้น

6. ผู้บังคับบัญชาพึงปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือของพนักงานและเป็นแบบอย่างที่ดี
7. ผู้ใต้บังคับบัญชาพึงมีสัมมาคารวะ รับฟังคำสั่งและคำแนะนำของผู้บังคับบัญชาอย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่เคารพนับถือผู้บังคับบัญชา
8. ผู้ใต้บังคับบัญชาต้องรับรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว เมื่อเกิดเหตุเร่งด่วน ปัญหาหรือสิ่งทีอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นได้
9. ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงานพึงรักษาและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี ความสามัคคี ระหว่างบุคคล ระหว่างหมู่คณะ ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม และการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

หมวดที่

06

ข้อพึงปฏิบัติพนักงาน

- 6.1 การรักษาความเป็นส่วนตัว
1. สิทธิเสรีภาพของพนักงานทุกคนภายในบริษัท ได้รับความคุ้มครอง ตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อไม่ให้เกิดการถูกละเมิดความเป็นส่วนตัว
 2. เก็บรักษาประวัติส่วนบุคคลในเรื่องเกี่ยวกับการจ้างงาน ข้อมูลด้านสุขภาพและการรักษาพยาบาลเป็นความลับ และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) อย่างเคร่งครัด
 3. การเปิดเผยหรือถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวพนักงาน จะเปิดเผยเฉพาะกับผู้ที่หน้าที่จำเป็นต้องรู้และเป็นการกระทำตามหน้าที่ที่สุจริต หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากพนักงานแล้วเท่านั้น ยกเว้นแต่จะเป็นการเปิดเผยโดยเหตุผลทางกฎหมายหรือเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

6.2 การปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม

1. ให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิความเป็นมนุษย์ตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง อันเนื่องมาจากความเหมือนหรือความต่างในเรื่องของร่างกายและจิตใจ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ สถาบันการศึกษา หรือเรื่องอื่นใดที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้ง
2. กระบวนการคัดเลือกพนักงานเข้าทำงาน การพัฒนาบุคลากร และการเลื่อนตำแหน่งต้องดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นธรรม

6.3 การให้เกียรติและการต่อต้านการล่วงละเมิดทางเพศ

1. การคุกคามทางจิตใจและทางเพศทุกรูปแบบ การข่มขู่ และการข่มเหงรังแกเป็นสิ่งที่ห้ามปฏิบัติ
2. ทำงานโดยการให้เกียรติซึ่งกันและกัน โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นตามสมควรแก่กรณี ไม่เอาเรื่องส่วนตัวของผู้อื่นมาวิพากษ์วิจารณ์ หรือแอบอ้างเอาผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน

6.4 การดำเนินการด้านการเมือง

- 1. วางตัวเป็นกลางทางการเมือง โดยไม่สนับสนุนฝ่ายการเมืองใดหรือพรรคการเมืองใดๆ ในระหว่าง การดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจและในขณะเดียวกันก็เคารพต่อความเห็นส่วนตัวในเชิงการเมือง
- 2. หลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเมืองในในสถานที่ทำงานหรือในเวลางาน
- 3. ให้ความเคารพในสิทธิเสรีภาพของพนักงานในการใช้สิทธิทางการเมือง เช่น การลงคะแนนเสียง เลือกตั้ง เป็นต้น

6.5 การรับหรือให้ทรัพย์สินของขวัญเป็นที่ระลึก หรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจ

- 1. การรับหรือให้ทรัพย์สินหรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจอย่างไม่เป็นธรรม เป็นสิ่งซึ่งห้ามปฏิบัติ
- 2. ไม่เรียก รับ หรือเสนอเงิน ทรัพย์สิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดกับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ หรือผู้ใดที่ เจตนาชักนำให้กระทำหรือละเว้นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง (เมื่อท่านปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ซื้อหรือ ผู้ขายของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์)
- 3. มั่นใจว่าทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจจะไม่สร้างข้อสงสัยหรือครหาที่จะทำให้บริษัทเสื่อมเสีย ชื่อเสียง
- 4. การรับหรือให้ของขวัญหรือของที่ระลึกจาก/แก่ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ ตามขนบธรรมเนียม ประเพณีของแต่ละท้องถิ่นเป็นเรื่องที่ยอมรับได้ แต่ต้องไม่มีมูลค่ามากผิดปกติ
- 5. กรณีพนักงานรับของขวัญหรือของที่ระลึกที่มีมูลค่าเกิน 1,500 บาท จะต้องนำส่งของขวัญหรือ ของที่ระลึกให้แก่แผนกจัดซื้อ เพื่อดำเนินการจับฉลากเพื่อมอบให้กับพนักงานต่อไป เพื่อลดแรงจูงใจ ในการตัดสินใจอย่างไม่เป็นธรรมที่อาจเกิดจากการรับของขวัญหรือของที่ระลึก
- 6. แม้จะมีประเพณีการให้ของขวัญซึ่งกันละกันในโลกาต่างๆ ฟังหลีกเลี่ยงการให้ของขวัญแก่ผู้บังคับบัญชา หรือรับของขวัญจากผู้ใต้บังคับบัญชา
- 7. เก็บรักษาการใช้จ่ายเงินที่แสดงมูลค่าของขวัญหรือของที่ระลึกเพื่อตรวจสอบได้ในภายหลัง

หมวดที่ 07ข้อพึงปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้บริโภค

- 1. พัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการ (โครงการที่พักอาศัยและโรงแรม) และบริการ ที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาและได้มาตรฐาน รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและตอบสนอง ความต้องการของลูกค้าได้อย่างดี
- 2. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัย และ บริการ เช่น ราคา การออกแบบ วัสดุ อุปกรณ์ ก่อสร้าง คุณภาพและคุณลักษณะต่างๆ ของ โครงการที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น อย่างเป็นจริงไม่เบี่ยงเบนเพื่อประโยชน์ ในการตัดสินใจของลูกค้าและผู้บริโภค
- 3. มีระบบการควบคุมมาตรฐานงานก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพของสินค้าและบริการ กำหนดและปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นธรรมต่อ ลูกค้าและผู้บริโภค
- 4. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ การทำงานที่

- รวดเร็วและมีประสิทธิภาพเป็นที่วางใจได้ของลูกค้า
- 5. ให้การบริการ สนับสนุนอย่างฉับไวเพื่อยุติ ข้อร้องเรียน ข้อขัดแย้งกับลูกค้าและผู้บริโภค
- 6. ให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่ลูกค้าและผู้บริโภค เพื่อยกระดับการจัดซื้ออย่างเป็นธรรม การบริโภคอย่างยั่งยืน
- 7. ปกป้องข้อมูลเพื่อรักษาสิทธิและความเป็นส่วนตัวของลูกค้าและผู้บริโภค
- 8. การสื่อสารทางการตลาดผ่านทางสื่อประชาสัมพันธ์ ต่างๆ ทั้งในรูปแบบของการแสดงสินค้าหรือ บริการ การโฆษณาผ่านทางสื่อ เช่น วิทยู โททัศน์หนังสือพิมพ์ หรืออินเทอร์เน็ต จะต้อง เป็นข้อมูลที่เป็นไปตามความเป็นจริง และเป็นธรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- 9. มีการทบทวนและตรวจสอบแนวทางการสื่อสารทางการตลาดอย่างสม่ำเสมอ

หมวดที่ 08ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

- 1. ไม่กลั่นแกล้งโจมตีหรือให้ร้ายคู่แข่งทั้งทางตรง และทางอ้อม ไม่ข่มขู่ ไม่กีดกันทางการค้า อันจะทำให้คู่แข่งเสียโอกาสอย่างไม่เป็นธรรม
- 2. รักษาความสัมพันธ์กับคู่แข่งชั้น ด้วย ความระมัดระวัง เนื่องจากคู่แข่งชั้นอาจเป็น ลูกค้าของบริษัทในกลุ่มได้
- 3. ไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้แก่คู่แข่งชั้น ทางการค้า อาทิเช่น นโยบายด้านราคา เงื่อนไข สัญญา ทำเลที่ดิน ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ การวิจัยตลาด แผนการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์

- หรือเรื่องอื่นๆ ที่เป็นข้อมูลทางทรัพย์สิน ทางปัญญาหรือเป็นความลับ
- 4. ไม่ล่วงละเมิดสิทธิทางกฎหมายของคู่แข่งชั้น
- 5. ไม่ทำความตกลงใดๆ กับคู่แข่งชั้นหรือบุคคลใด ที่มีลักษณะเป็นการลดหรือจำกัดการแข่งขัน ทางการค้า
- 6. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่ง ทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่เปิดเผยหรือละเลยให้ความลับของ บริษัทตกอยู่ในมือของคู่แข่งชั้น

หมวดที่ 09ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าทางธุรกิจ

- 1. การจัดหาต้องปฏิบัติและดำเนินการตาม หลักเกณฑ์ระเบียบ ข้อกำหนด และกระบวนการ ของบริษัท
- 2. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม โดยคัดเลือก คู่ค้า และ/หรือคู่สัญญาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ประสิทธิภาพ ผลงานที่ผ่านมา ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะการเงินมั่นคง และความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด รวมถึงการพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อด้าน สังคมและสิ่งแวดล้อม (ESG) เช่น การปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน การไม่ใช้แรงงานเด็ก

- หรือแรงงานบังคับ และการดำเนินงานที่เป็น มิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 3. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจ และ/หรือคู่สัญญา ที่มีการ แข่งขันตามความเหมาะสมทั้งในด้านราคา บริการ เทคโนโลยี และมีการเก็บบันทึกข้อมูล เพื่อสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง
- 4. ในการจัดหา ให้พิจารณาเลือกนิติบุคคลเป็น อันดับแรก เว้นแต่เป็นกรณีที่ต้องใช้ความ เชี่ยวชาญเฉพาะบุคคล (หรือเพื่อประโยชน์ใน การดำเนินการของบริษัท)

หมวดที่ 10ข้อพึงปฏิบัติต่อส่วนราชการ

- 1. ทำธุรกิจกับส่วนราชการด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ดำเนินการอย่างถูกต้อง ตรงไปตรงมา และเป็นมิตรเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป
- 2. หลีกเลี่ยงการกระทำอาจจูงใจให้รัฐหรือ เจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการในสิ่งที่ไม่ถูกต้อง เหมาะสม
- 3. ไม่ให้ความร่วมมือและสนับสนุนเจ้าหน้าที่ ของรัฐในการกระทำที่ส่อไปในทางทุจริต
- 4. ไม่ให้ของขวัญหรือของกำนัลแก่เจ้าหน้าที่

- ของรัฐเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ ยกเว้นกรณี ที่ คนส่วนใหญ่ ให้ตามประเพณีโดยของกำนัลที่ ให้จะต้องเป็นของที่มีคุณค่า และมีมูลค่าไม่สูง เกินไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจที่ยอมรับได้ และดำเนินการสอดคล้องกับผังอำนาจอนุมัติ ของบริษัท
- 5. ให้ความร่วมมือกับส่วนราชการในการสนับสนุน กิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนและสังคม

หมวดที่ 11ข้อพึงปฏิบัติต่อสังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย

11.1 สังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1. สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือที่เหมาะสมกับสังคมและชุมชนที่อยู่รอบสถานที่ประกอบกิจการสร้างงาน ให้แก่ชุมชน เพื่อส่งเสริมรายได้และมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
- 2. เปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็นสำหรับโครงการต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน รวมทั้งการเสนอความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียนต่างๆ ที่เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท

3. ให้ความดำเนินงานตามมาตรฐานหรือข้อตกลงระดับสากลในเรื่องต่างๆ ที่จัดทำขึ้นเพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม
4. พัฒนาคุณภาพของโครงการที่พิกอาศัยและบริการ โดยลดผลกระทบไม่ดีต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
5. การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
6. ใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
7. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุนหรือร่วมลงทุนในกิจการใดๆ

11.2 สุขภาพและความปลอดภัย

1. เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดอันตรายจากการทำงาน ตรวจสอบความพร้อมของสุขภาพร่างกายของตนเองก่อนการปฏิบัติงาน
2. ผู้ที่ต้องทำงานที่มีความเสี่ยงต่อชีวิตหรือสุขภาพ ต้องศึกษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสภาพการทำงานที่ไม่ปลอดภัยหรืออาจเป็นอันตรายนั้น และปฏิบัติตามมาตรการความปลอดภัยตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
3. ในการปฏิบัติงานในขั้นตอนใดที่มีความเสี่ยงหากไม่มีความแน่ใจในผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้น ให้หยุดหรือชะลอการดำเนินการนั้น และให้ปรึกษากับผู้เชี่ยวชาญทันที
4. รายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยด่วนเมื่อพบเห็นสิ่งผิดปกติบริเวณสถานที่ทำงานที่อาจมีผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัย
5. หากพบเห็นหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตหรือคอร์รัปชั่น ให้พนักงานมีหน้าที่รายงานต่อผู้บังคับบัญชาหรือช่องทาง การร้องเรียนของบริษัททันที

หมวดที่ 12ข้อพึงปฏิบัติต่อเรื่องการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน

1. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อต้องติดต่อหรือมีธุรกรรมกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชน
2. ทำการบันทึกการดำเนินงานตามขั้นตอน และต้องเก็บรักษาบันทึกและเอกสารต่างๆ ไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบ
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริต

และคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมแก่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานเอกชน รวมถึงผู้รับจ้างหรือผู้รับจ้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าด้วยการเสนอให้ การให้คำมั่นสัญญา การเรียกร้อง การร้องขอ การให้หรือรับสินบน ทั้งที่เป็นตัวเงิน หรือไม่เป็นตัวเงิน

4. ในการจัดซื้อจัดจ้างต้องดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัท มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

หมวดที่ 13ข้อพึงปฏิบัติต่อข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท

1. บันทึกและรายงานข้อมูลภายในต่างๆ อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ ตามข้อเท็จจริง และเก็บรักษาข้อมูล ดำเนินการตามกำหนดเวลาและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดภายใต้ข้อบัญญัติตามกฎหมาย
2. ใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรือเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ ตามนโยบาย และระเบียบในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

และเพื่อประโยชน์ของบริษัทเท่านั้น ห้ามใช้เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจส่วนตัวของตนเอง หรือเพื่อผลประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเมือง

3. เก็บรักษาและไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้รหัสผ่านสำหรับเข้าใช้งานระบบสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท

4. บริษัทมีสิทธิตรวจสอบการใช้งานอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และ

- เทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ เช่น การรับส่งข้อมูล การเก็บข้อมูลโดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อรักษาความปลอดภัยของระบบสารสนเทศและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลสำคัญ
5. ปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ให้พ้นจากการนำไปใช้หรือเผยแพร่โดยไม่รับอนุญาต
 6. ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินของบริษัทเว้นแต่กรณีที่บริษัทได้รับอนุญาตอย่างชัดเจนว่าให้ถือเป็นผลงานของผู้คิดค้น ผู้ประดิษฐ์ ผู้วิจัยหรืออื่นใด
 7. ในการทำงาน พนักงานต้องดูแลรักษารายงานข้อมูลภายใน สูตร สถิติ โปรแกรม วิธีการ กระบวนการและข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ไม่ให้ถูกส่งละเมิด
 8. พนักงานจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญา

- ต่างๆ คืนให้แก่บริษัททั้งหมด เมื่อพ้นสภาพจากการเป็นพนักงาน หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากบริษัท
9. ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาในประเทศที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทเพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง
 10. ไม่เปิดเผยข้อมูลภายในต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพ์ของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง
 11. ไม่ให้คำแนะนำในการซื้อขายหลักทรัพ์ของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท
 12. ห้ามพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลภายในหรือความลับของบริษัทไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงบุคคลในครอบครัว ญาติพี่น้อง เพื่อนฝูง เป็นต้น

นโยบายการร้องเรียน

กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหมายว่าบุคลากรของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท โดยสนับสนุนให้มีการสอบถามกรณีมีข้อสงสัยหรือข้อข้องใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท รวมทั้งเปิดโอกาสให้บุคลากรทุกคนร้องเรียนเมื่อพบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท หรือสอบถามข้อข้องใจได้ที่แผนกตรวจสอบภายในและแผนกทรัพยากรบุคคล

ข้อแนะนำเมื่อพบปัญหาด้านจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

- การรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ผู้ที่พบเห็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน สามารถสอบถามข้อสงสัยหรือข้อร้องเรียนรายงานผ่านทางโทรศัพท์ อีเมล จดหมาย หรือแจ้งเป็นการส่วนตัวยังบุคคลดังต่อไปนี้
1. กรรมการบริษัท
 2. ผู้บังคับบัญชา
 3. เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท
 4. ผู้อำนวยการ แผนกทรัพยากรบุคคล
 5. ผู้จัดการ แผนกตรวจสอบภายใน

เมื่อบุคคลดังกล่าวข้างต้นได้รับข้อร้องเรียน จะต้องแจ้งให้กรรมการผู้จัดการภายใน 24 ชั่วโมง กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะเริ่มดำเนินการสอบสวนเรื่องร้องเรียนทั้งหมดอย่างรวดเร็วและเป็นความลับเท่าที่สามารถทำได้ กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหวังว่าพนักงานจะให้ความร่วมมือในการสอบสวน โดยชอบด้วยกฎหมายต่อข้อกล่าวหาว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

มาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้กับผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ได้ให้ความร่วมมือในการรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงจะได้รับ ความคุ้มครอง ตามหลักเกณฑ์ นโยบายการเปิดโปงความผิดที่บริษัทได้กำหนดไว้ ดังนี้ สามารถเลือกที่จะเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยตนเองได้ ในส่วนของผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงาน หากควร จะเปิดเผยตนเองต่อผู้สอบสวนที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากบริษัทเพื่อประโยชน์ของการสอบสวนนั้นๆ บริษัทจะถือว่าข้อมูลที่ได้รับการรายงานหรือร้องเรียนมาเป็นความลับหรืออาจเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยจะไม่ให้กระทบถึงผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือ มาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมจะ ถูกนำมาใช้ หากผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือเห็นว่าอาจจะได้รับความไม่ปลอดภัย ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน ผู้ที่ให้ความร่วมมือจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยความเป็นธรรม หากตนเองได้รับความเดือดร้อน

การกระทำที่เข้าข่ายผิดจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

- 1. การไม่ปฏิบัติตามแนะนำหรือส่งเสริมให้ผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
- 2. การละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อเห็นผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
- 3. การไม่ให้ความร่วมมือเมื่อมีการสืบสวนหรือค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
- 4. การทุจริตในหน้าที่ในทุกระดับของ บริษัท
- 5. การไม่เป็นไปตามระเบียบด้านบัญชี
- 6. การไม่เป็นไปตามกฎระเบียบเกี่ยวกับตลาดหุ้นในส่วนของตำแหน่งงาน เจ้าหน้าที่บริษัท ผู้จัดการ และลูกจ้าง
- 7. การไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานหรือจรรยาบรรณของวิชาชีพหรือสาขาอาชีพ

บทลงโทษ

บริษัทได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานไว้ ดังนี้

- 1. ตักเตือนด้วยวาจา
- 2. ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร
- 3. หักค่าจ้างหรือพักงานโดยไม่ได้รับค่าจ้าง
- 4. เลิกจ้าง

บริษัทจะพิจารณาลงโทษตามความหนักเบาของความผิดที่ได้กระทำขึ้น ประกอบกับ ประวัติ ความประพฤติและเจตนาของผู้กระทำผิดนั้น ซึ่งบริษัทอาจลงโทษตามข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อ ในคราวเดียวกัน โดยไม่จำเป็นต้องลงโทษเรียงลำดับตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

เอกสารแนบ 6รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย บริหารธุรกิจ การบัญชีและการจัดการ โดยมีนายชนินทร์ รุ่งแสง เป็นประธาน นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ และนางศุภรณันท์ ต้นวิรัช เป็นกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่น ตามกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2568 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- 1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและ งบการเงิน ประจำปี 2568 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานอมนิติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและ ครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึก บัญชีขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ และความเป็น อิสระของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่า กระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐาน การบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติ โดยสม่ำเสมอและ มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา
- 2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการ ที่อาจ มีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจ ว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตาม เงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกัน ของบริษัท มีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของ บริษัทและผู้ถือหุ้น
- 3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงาน การตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงาน ข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีและรายงาน ไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายใน ได้รับการปรับปรุง แก้ไข อย่าง ถูกต้องทันกาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมี ระบบการควบคุม ภายในที่เพียงพอ
- 4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัท มีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่สำคัญซึ่งเปิดเผยในงบการเงิน

และหมายเหตุประกอบงบการเงินตาม ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี ว่ารายการทางธุรกิจ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจ ตามปกติ

5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้าง หน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการ ปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบ ภายใน และติดตามผลการแก้ไข เพื่อความเป็นอิสระของ หน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินงานการตรวจสอบ เป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนดซึ่งวิธีการ ปฏิบัติ งานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ

6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 โดย พิจารณา แต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ของบริษัทอีก 1 ปีรวมถึงคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 โดยนำเสนอ คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ต่อไป คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการ ดำเนินงานธุรกิจที่ดีมีระบบการควบคุมภายใน ที่เหมาะสมและ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการ ระหว่างกันภายในได้ การการกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใส และน่าเชื่อถือ



นายชนินทร์ รุ่งแสง
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



MAJOR
DEVELOPMENT

141 เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ชั้น 18
ซอยทองหล่อ 10 ถนนสุขุมวิท 55
คลองตันเหนือ วัฒนา
กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์: +66 2392 1111
www.major.co.th